

**KÜ AKADEEMIA TEE 42**  
**Korduva üldkoosoleku protokoll**

**Aeg ja koht:** 25.05.2016 kell 19:00-21:45, Akadeemia tee 42  
**Osavõtjad:** Kohal 31 liiget, volikirja alusel 30, 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:** Mihhail Grinkov (esimees), Silvia Freirik, Kristi Kons, Heiki Pettai. Koosolekul ei osalenud juhatuse liige Julia Oja.

**Päevakord:**

1. Ülevaade revisjoni otsusest 2015. aasta majandusaasta aruande kohta
2. Majandusaasta aruande 2015 kinnitamine
3. Ülevaade juhatuse tegevusest 2016. aastal
4. Juhatuse tagasikutsumine, uue juhatuse valimine
5. Ülevaate andmine vajalikest remont- ja hooldustöödest meie majas
6. Majandustegevuse 2016 aastakava kinnitamine
7. Veemõõdikute kontroll
8. Revisjonikomisjon vs revisjoniteenus 2016. aastaks
9. Muud küsimused
  - Kodukorra kinnitamine
  - Reklaampost
  - Kommunaalmaksete võlglased
10. Eelmise juhatuse asjaajamise üleandmine uuele juhatusele

**Koosolekul käsitletu:**

**1: Ülevaade revisjoni otsusest 2015. aasta majandusaasta aruande kohta**

Koosolekul tutvustati majandusaasta aruande 2015. aasta kohta välja toodud revidendi poolt:

- 1) Puuduvad üldkoosoleku protokollid juhatuse tasude määramiseks ja juhatuse esimehele autokompensatsiooni määramise osas;
- 2) Puhkusereservi ei ole töötajatele õigesti arvestatud;
- 3) Reservfondist ei ole tehtud kulusid vastavalt reservfondi eesmärgile ja põhikirjale;
- 4) Ei võimaldatud näha rendilepingut Capital Kinnisvara OÜ-ga, mis on seotud keldriga;
- 5) Valvurite palkadeks on kulutatud rohkem, kui selle jaoks on vahendeid kogutud;
- 6) Ei esitatud majandustegevuskava 2015;
- 7) Valvekaamerate ostu osas ei saa väita, et ost oleks tehtud turutingimustes;
- 8) Puudub protokoll, mis käsitleks tehtavaid töid Paela Ehitus OÜ-ga (seotud osapoole ettevõtte);

Revidendi ettepanek on majandusaasta aruanne 2015 kinnitada.

Juhatuse esimees Mihhail Grinkov selgitas koosolekul osalejatele revidendi poolt välja toodud puuduste põhjusi.

## **2: Majandusaasta aruande 2015 kinnitamine**

Ettepanek: Kinnitada majandusaasta aruanne 2015.

Poolt hääli: 43

Vastu hääli: 0

Erapooletuid: 1

Otsus: Majandusaasta aruanne 2015 on vastuvõetud.

## **3: Ülevaade juhatuse tegevusest 2016. aastal**

Juhatus ei ole olnud üksmeelne ja ühiselt tegutsemisvõimeline. Probleemiks on raha mitteotstarbeline kasutamine ehk sihtotstarbelistest fondidest ei kasutata raha otstarbekohaselt, vaid remondi- ja hooldusfondi arvelt kaetakse kulusid valvuri tasudeks, mille kohast kokkulepet ei ole. Juhatus on selles osas erimeelne. Juhatus liige Kristi Kons on toonud antud probleemistiku välja juba eelnevatel aastatel üldkoosolekutel, kui tema veel juhatuse liige ei olnudki ja koheselt, kui juhatuse liikmeks valiti tutvustas probleemistikku kõikidele juhatuse liikmetele juhatuse koosolekul. Alates sellest hetkest on juhatuse liige Kristi Kons teinud kõik, et üldkoosolekutel korteriomanikele kahe fondi hooldus- ja valvurite tasude fondi negatiivset seisut kirjeldada ehk raha ei saa antud fondidest rohkem kuludeks kasutada, kui antud fondi on raha tuluna laekumas. Sellest tulenevalt on juhatuse liige Kristi Kons vähendanud töölepingu muudatustena valvurite tööaega, et tööjõukulused valvurite tasude fondi osas vähendada ja lõppkokkuvõttes viia kooskõlla valvurite tasude fondi tulude-kulude suhe.

Juhatus liikmed Mihhail Grinkov ja Silvia Freirik avaldasid soovi juhatusest lahkumiseks pärast seda, kui juhatuse liikmeid enam ei tasustatud. Alates sellest hetkest on mõlemad juhatuse liikmed olnud nõ passiivliikmed.

Juhatus esimees Mihhail Grinkov selgitas valvurite tasude fondist kasutatud raha otstarbekust ja andis teada, et tööpoolest on valvurite tasude fondist kasutatud rohkem raha, kui seda on tasude fondi laekunud.

## **4: Juhatus tagasikutsumine, uue juhatuse valimine**

Ettepanek: Juhatus tagasikutsumine ja uue juhatuse valimine

Poolt hääli: 46

Vastu hääli: 0

Erapooletuid: 0

Otsus: Juhatus on tagasikutsumine.

Ettepanek: Uue juhatuse liikmete arvu määramine

- Ühe liikmeline

Poolt hääli: 31

Vastu hääli: 10

Erapooletuid: 14

- Kolme liikmeline

Poolt hääli: 50

Vastu hääli: 1

Erapooletuid: 8

Otsus: Uus juhatatus võib olla nii üheliikmeline, kui ka kolmeliikmeline.

Ettepanek: Uue juhatuse kandidaatide esitamine

Esitati üks kandidaat, kelleks on Kristi Kons. Ülejäänud koosolekul osalejad ei soovinud juhatuse kandidaatideks kandideerida.

Uue juhatuse kandidaadi, Kristi Kons'i valimine:

Poolt hääli: 47

Vastu hääli: 7

Erapooletuid: 6

Otsus: Juhatus on üheliikmeline. Juhatus liige ja ühtlasi juhatuse esinaine on Kristi Kons. Juhatus volitus on üks aasta. Juhatus liige ei ole palgaline, ei tasustata ega ei kompenseerita kuluhüvitisi.

## **5: Ülevaate andmine vajalikest remont- ja hooldustöödest meie majas**

Tutvustati maja kaardistusprotsessist tulenevaid vajadusi remont- ja hooldustöödeks.

## **6: Majandustegevuse 2016 aastakava kinnitamine**

Tutvustati majandustegevuse aastakava 2016.

Sooviti kinnitada, alates 01.07.2016 järgmised fondide tariifid m<sup>2</sup> kohta:

- Remondifond 1,32 eurot/m<sup>2</sup>;
- Hoolduskulud 0,59 EUR/m<sup>2</sup>;
- Valvurite töökohad kaotada, alates 01.07.2016 ja katta negatiivne tasude fond remondifondi arvelt. Alates 01.07.2016 ei kajastata enam kommunaalmaksete arvetel valvurite tasu fondi.

Fondide kogusumma ei muutu, alates 01.07.2016 vaid jääb samaks. Sisuliselt on muudetud remondifondi kogutavat tariifi hetkel makstava valvurite tasu arvelt. Majandusaasta aruandes 2016 tuua välja, mis summas on valvurite tasude negatiivne fond kaetud remondifondi arvelt.

Ettepanek: Võtta vastu majandustegevuse aastakava 2016, mille lisaks on remonditööde kava.

Poolt hääli: 56

Vastu hääli: 0

Erapooletuid: 2

Otsus: Majandustegevuse aastakava 2016 on vastu võetud.

## **7: Veemöödikute kontroll**

Ettepanekud:

- Kord aastas võimaldada juhatuse koosseisule ligipääs korteritesse, kontrollimaks veemöödiku külma -ja soojavee näitu.
- Igal korteriomanikul on kohustus edastada igakuiselt külma- ja soojavee näit.
- Igakuise näidu mitteedastamisel on õigus prognoosida eelnevate kuude kasutamise põhjal prognoosnäit ja kajastada see korteriomaniku kommunaalmaksel.

Poolt hääli: 54

Vastu hääli: 0

Erapooletuid: 0

Otsused:

- Kord aastas võimaldada juhatuse koosseisule ligipääs korteritesse, kontrollimaks veemöödiku külma -ja soojavee näitu.

- Igal korteriomanikul on kohustus edastada igakuiselt külma- ja soojavee näit.
- Igakuise näidu mitteedastamisel on õigus prognoosida eelnevate kuude kasutamise põhjal prognoosnäit ja kajastada see korteriomaniku kommunaalmaksel.

## **8: Revisjonikomisjon vs revisjoniteenus 2016. aastaks**

Ettepanek: Valida revisjoniteenus, mis oleks pädev ja annaks objektiivse hinnangu majandusaasta aruandele 2016.

Hääletus: ühehäälselt poolt

Otsus: Valida revisjoniteenus majandusaasta aruande 2016 ülevaatamiseks.

## **9: Muud küsimused**

- **Kodukorra kinnitamine**

Tutvustati koosolekul osalejatele kodukorda. Kodukord on alusdokument, mis sätestab reeglid ja head tavad meie majas. Kodukorda tuleb tutvustada meie maja igale uuele elanikule. Kodukorrast mittekinnipidamise korral on õigus algatada menetlustoiminguid.

Ettepanek: Võtta vastu kodukord

Poolt hääli: 53

Vastu hääli: 1

Erapooletuid: 0

Otsus: Kodukord on vastuvõetud.

- **Reklaampost**

Ettepanek: Mitte soovida ühistusse reklaamposti

Hääletus: ühehäälselt nõus

Otsus: Ühistu ei soovi reklaamposti. Info edastatakse reklaamposti mittesoovimise kohta lehekandjatele.

- **Kommunaalmaksete võlglased**

- Kommunaalmaksete võlglased

Kommunaalmaksete arvete tagaküljel on kaks kuud olnud teavitus kommunaalmakse mitte tasumise korral vastavast protsessist. Korteriomanikele on antud piisav aeg reageerimaks ja tasumaks antud võlgnevused. Edasised võlgnevused antakse maksekäsu kiirmenetluseks.

- Korter 43 võlgnevuse kokkuleppeline lahendus

Ettepanek: Hüvitada korteri 43 uuel omanikul kommunaalmaksete võlgnevus omaniku staatusest alates eelneva kolme aasta osas, st alates kommunaalmakse sisulisest arvest detsember 2012 viivise vabalt ning omaniku staatusest alates ei loeta kommunaalmaksete arvetel viivist eelneva korteriomaniku tekitatud võlgnevuse osas.

Hääletus: Ühehäälselt nõus

Otsus: Hüvitada korteri 43 uuel omanikul kommunaalmaksete võlgnevus omaniku staatusest alates (detsember 2015) eelneva kolme aasta osas, st alates kommunaalmakse sisulisest arvest detsember 2012 viivise vabalt ning omaniku staatusest alates ei loeta kommunaalmaksete arvetel viivist eelneva korteriomaniku tekitatud võlgnevuse osas.

## 10: Eelmise juhatuse asjaajamise üleandmine uuele juhatusele

Anda üle eelmisel juhatusel asjaajamine uuele juhatusele esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 02.07.2016.

### Otsused:

- Majandusaasta aruanne 2015 on vastuvõetud.
- Juhatus koosseisus Mihhail Grinkov, Silvia Freirik, Julia Oja, Heiki Pettai, Kristi Kons on tagasikutsutud.
- Uus juhatus on üheliikmeline. Juhatus liige ja ühtlasi juhatuse esinaine on Kristi Kons. Juhatus volitus on üks aasta. Juhatus liige ei ole palgaline, ei tasustata ega ei kompenseerita kuluhüvitisi.
- Võeti vastu majandustegevuse aastakava 2016.
- Alates 01.07.2016 on remondifondi tariif 1,32 EUR/m<sup>2</sup> kohta, hooldusfondi tariif 0,59 EUR/m<sup>2</sup> kohta ja valvurite tasude fondi enam ei ole.
- Alates 01.07.2016 ei ole enam valvurite töökohti.
- Kord aastas võimaldada juhatuse koosseisule ligipääs korteritesse, kontrollimaks veemõõdiku külma -ja soojavee näitu.
- Igal korteriomanikul on kohustus edastada igakuiselt külma- ja soojavee näit. Igakuise näidu mitteedastamisel on õigus prognoosida eelnevate kuude kasutamise põhjal prognoosnäit ja kajastada see korteriomaniku kommunaalmaksel.
- Valida revisjoniteenus majandusaasta aruande 2016 ülevaatamiseks.
- Võeti vastu kodukord
- Ühistu ei soovi reklaamposti. Info edastatakse reklaamposti mittesoovimise kohta lehekandjatele.
- Korteriomanikele on antud piisav aeg reageerimaks ja tasumaks kommunaalmaksete võlgnevused. Edasised võlgnevused antakse maksekäsu kiirmenetluseks.
- Hüvitada korteri 43 uuel omanikul kommunaalmaksete võlgnevus omaniku staatusest alates (detsember 2015) eelneva kolme aasta osas, st alates kommunaalmakse sisulisest arvest detsember 2012 viivise vabalt ning omaniku staatusest alates ei loeta kommunaalmaksete arvetel viivist eelneva korteriomaniku tekitatud võlgnevuse osas.
- Anda üle eelmisel juhatusel asjaajamine uuele juhatusele esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 02.07.2016.

Lisa:

1. Koosolekul osalejate korteriomanike nimekiri
2. Koosolekul osalejate korteriomanike poolt volitatud isikute nimekiri
3. Majandustegevuskava 2016
4. Kodukord

Juhatus liikmed (uus juhatus):

.....  
Kristi Kons

Koosoleku juhataja:

.....  
Kristi Kons

Protokollija:

.....  
Kristi Kons