

KÜ Akadeemia tee 42 majanduskava 2026 on kinnitatud ...

.... 2026

toimunud KÜ Akadeemia tee 42

üldkoosoleku otsusega



KÜ AKADEEMIA TEE 42 MAJANDUSKAVA

PROJEKT

2026

Koostas:

Kristi Kons

KÜ Akadeemia tee 42 juhatus

Kinnisvarahooldaja, kutsetunnistus tase 4

Tallinn 2026

Sisukord

1.	ÜLDOSA.....	2
1.1	Korteriühistu andmed	2
1.2	Hoone üldandmed	2
2.	PÕHIMÕTTED.....	3
2.1	KÜ Akadeemia tee 42 majandamise üldpõhimõte	3
2.2	Kaasomandi eseme tavapärase valitsemise põhimõtted	3
2.3	Õigusabi, vaidluste lahendamise ja kohtuliku esindamise põhimõtted	3
2.4	Juhatuse liikmega seotud tehingute ja tööde tegemise põhimõtted	4
3.	MAJANDUSKAVA.....	5
3.1	Ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest	5
3.2	Korteriühistu kavandatavad tulud ja kulud.....	6
3.2.1	Tulud	6
3.2.2	Kulud	6
3.3	Korteriomanike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel	7
3.4	Reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus	8
3.4.1	Remondifond	8
3.4.2	Reservkapital.....	8
3.5	Soojuse, vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektri kogus ja maksumus	9
4.	KOKKUVÕTE.....	9
	LISAD	9
Lisa 1.	KÜ Akadeemia tee 42 hooldus- ja remonditööde kava 2026. aastaks	9

1. ÜLDOSA

1.1 Korterühistu andmed

Nimi: KÜ Akadeemia tee 42

Registrikood: 80199406

Asutatud: 09.03.2004

Põhikiri kinnitatud: 03.09.2008

Aadress: Akadeemia tee 42, Tallinn 12611

Põhitegevusala: Elamu ja selle juurde kuuluva maa majandamine ning liikmete esindamine.

Majandusaasta: 01.01.2026 - 31.12.2026

Juhatus: Kristi Kons

Kontakt: akadeemia42@gmail.com

1.2 Hoone üldandmed

Aadress: Akadeemia tee 42, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Ehitisregistri kood: 101029373

Katastritunnus: 78405:501:0076

Ehitusaasta: 1988 (*Ehitisregistri andmetel hinnanguline*)

Korterite arv: 181 (*elamus arvestuse aluseks kulude jaotuses 183*)

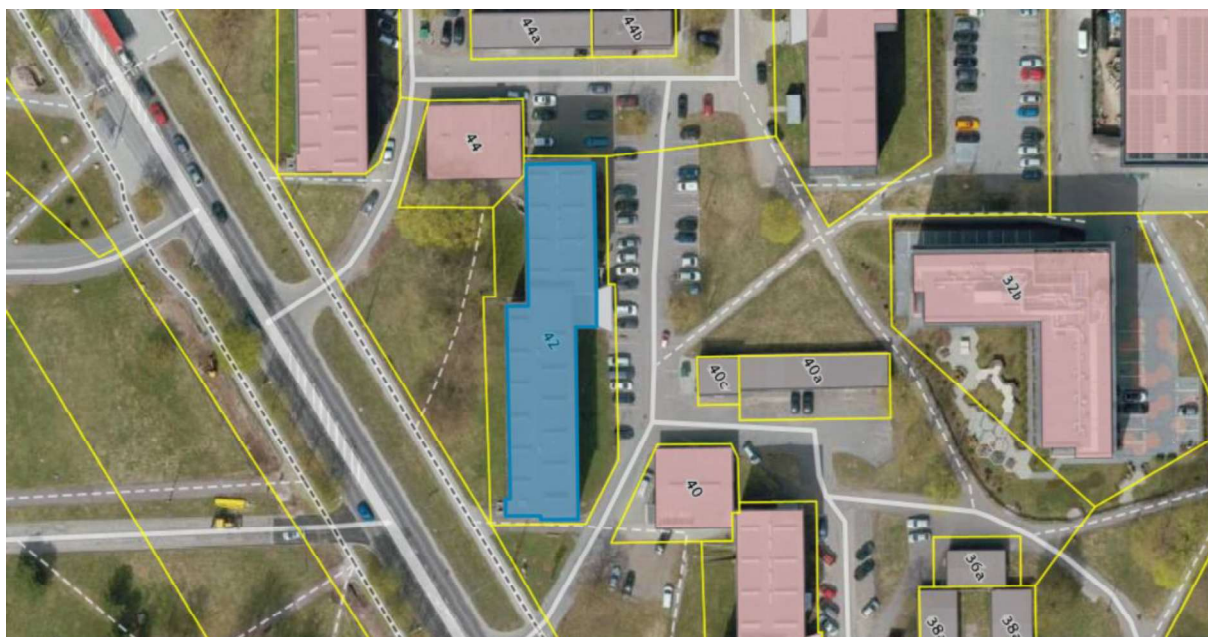
Hoone osad (eluruumid ja mitteeluruumid): 3 475,8 m²

Eluruumide üldpind: 2 543,1 m² (*elamus kulude jaotusel 2 567 m²*)

Üldkasutatav pind: 932,7 m²

Elamumaa suurus: 1 770 m², sh ehitusalune pind 901 m²

Sihtotstarve: Elamumaa 100%



Allikas: Eesti riiklik ehitisregister (www.ehr.ee)

2. PÕHIMÕTTED

2.1 KÜ Akadeemia tee 42 majandamise üldpõhimõte

KÜ Akadeemia tee 42 lähtub oma majandustegevuses eelkõige korteriomandi- ja korteriühistuseadusest ning mittetulundusühingute seadusest tulenevatest nõuetest ja põhimõtetest.

Korteriühistu tegevuse eesmärk on kaasomandi eseme korrashoid ja säilitamine ning selle väärtuse tagamine, samuti ohutu, toimiva ja kvaliteetse elukeskkonna loomine korteriomanikele. Ühistu majandamine toimub korteriomani ühistes huvides, lähtudes läbipaistvuse, otstarbekuse, säästlikkuse ning mõistliku ja proportsionaalse kulude jaotamise põhimõtetest.

Ühistu tegevuses arvestatakse korteriomani põhjendatud huve ning otsuste tegemisel tagatakse nende vastavus kehtivale õigusele.

2.2 Kaasomandi eseme tavapärase valitsemise põhimõtted

Korteriomani lähtuvad kaasomandi eseme valitsemisel korteriomandi- ja korteriühistuseadusest § 35, mille kohaselt otsustatakse kaasomandi eseme tavapärase valitsemise küsimused korteriomani häälteenamuse alusel, kui seadusest või põhikirjast ei tulene teisiti.

Käesoleva majanduskava kinnitamisega kiidab üldkoosolek heaks majanduskavas ja selle lisades kirjeldatud tegevuste kavandamise ja elluviimise ulatuses, milles need kuuluvad korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 35 tähenduses tavapärase valitsemise hulka.

Tavapärase valitsemise tegevusteks loetakse eelkõige:

- 1) kaasomandi eseme tavapärane korrashoid ja remont;
- 2) korteriühistu kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine;
- 3) kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine;
- 4) korteriühistu vastutuse kindlustamine;
- 5) kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine;
- 6) laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmine, kui selle suurus ei ületa korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summat;
- 7) energiaauditi ja energiamärgise tellimine.

Juhatus korraldab käesolevas majanduskavas nimetatud tegevusi lähtudes mõistlikkuse, vajalikkuse, säästliku majandamise ning korteriühistu huvide põhimõttest. Käesolev peatükk ei anna juhatusele õigust otsustada küsimusi, mis vastavalt seadusele või põhikirjale kuuluvad korteriomani kokkuleppe või kvalifitseeritud häälteenamuse pädevusse. Käesolev loetelu on näitlik ning seda käsitletakse tavapärase valitsemise põhimõtete ja juhatuse pädevuse selgitusena korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 35 tähenduses.

2.3 Õigusabi, vaidluste lahendamise ja kohtuliku esindamise põhimõtted

Korteriühistul on õigus kasutada õigusabi, õigusnõustamist ning muid õigusteenuseid, kui see on vajalik korteriühistu õiguste, vara ja majandushuvide kaitseks või ühistu kohustuste täitmiseks.

Korteriühistut esindab juhatus korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 24 ning mittetulundusühingute seaduse § 27 alusel kõigis õigustoimingutes, sealhulgas kohtueelses menetluses, kohtumenetluses ja täitemenetluses, kui seadusest ei tulene teisiti.

Juhatusel on õigus korteriühistu nimel:

- tellida õigusabi, õiguslikke hinnanguid, analüüse ja ekspertiise;
- sõlmida õigusabi ja esindamisega seotud lepinguid;
- esitada ja vastu võtta nõudeid ning koostada menetlusdokumente;
- esindada korteriühistut kohtueelses menetluses, kohtumenetluses ja täitemenetluses;
- võtta tarvitusele vajalikud meetmed korteriühistu õiguste ja huvide kaitseks.

Õigusabi kasutamine ning esindustoimingud loetakse korteriühistu majandamisega seotud tegevuseks ulatuses, milles need on vajalikud ühistu igapäevase majandamise, vara kaitse ning nõuete sissenõudmise tagamiseks ning jäävad korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 35 tähenduses tavapärase valitsemise raamidesse ulatuses, milles seadusest ei tulene üldkoosoleku eraldi otsuse nõuet. Õigusabi kasutamise vajaduse ja ulatuse otsustab juhatus, lähtudes korteriühistu huvidest, menetluse perspektiivikusest ja kulude põhjendatusest.

2.4 Juhatuse liikmega seotud tehingute ja tööde tegemise põhimõtted

Korteriühistu juhatuse liikmega või temaga seotud isikuga tehingute tegemisel lähtutakse mittetulundusühingute seaduse § 27 lõikest 5, mille kohaselt on juhatuse liikmega tehtud tehing tühine, kui selleks ei ole üldkoosoleku nõusolekut, välja arvatud tehingud, mis tehakse korteriühistu igapäevase majandustegevuse raames turuhinna alusel. Tehing loetakse lubatavaks üksnes juhul, kui see vastab turutingimustele ja on korteriühistu huvides majanduslikult põhjendatud.

Lisaks lähtutakse korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 12 lõikes 2 ning § 34 sätestatud põhimõtetest, mille kohaselt peavad korteriomaniigid ja korteriühistu juhinduma hea usu põhimõttest, vältima huvide konflikti ning arvestama üksteise õigustatud huve.

Juhatuse liikmega või temaga seotud isikuga tehinguid võib teha üksnes juhul, kui need on majanduslikult põhjendatud, vastavad turutingimustele ning on vajalikud korteriühistu tavapäraseks valitsemiseks või kaasomandi eseme korrashoiuks. Lisaks hõlmab käesolev regulatsioon ka korteriühistu igapäevase majandamise käigus tekkivaid avarii-, korrashoiu- ja heakorratõid, sealhulgas jäätmete eemaldamist kaasomandi pinnalt ning tehniliste rikete likvideerimist.

Käesoleva majanduskava kinnitamine korteriomaniike üldkoosoleku poolt toimib üldkoosoleku eelneva nõusolekuna kõigis käesolevates punktides kirjeldatud tehingute ja tööde tegemiseks mittetulundusühingute seaduse § 27 lõike 5 tähenduses, sh juhatuse liikme ajutine töö tegemine, lisakoristused ning juhatuse liikmega seotud ettevõtte kasutamine majanduskavas nimetatud tööde teostamiseks.

Igapäevase majandustegevuse raames võib juhatus teha nii kiireloomulisi kui ka tavapärase majandamise jaoks vajalikke töid, sealhulgas planeeritud hooldus-, korrashoiu- ja remonditöid, kui nende teostamine on vajalik korteriühistu eesmärkide saavutamiseks ning tehing toimub turutingimustel ja on nõuetekohaselt dokumenteeritud.

Korteriühistu töötaja ajutise asendamise või töökoha ajutise täitmise korral võib juhatuse liige teha asendustööd tähtajalise töölepingu alusel üksnes juhul, kui:

- asendamine või töökoha ajutine täitmine on vajalik ja põhjendatud;
- tööülesanded, töömaht ja töötasu vastavad asendatava või täidetava ametikoha tavapärastele tingimustele;
- töölepingus on märgitud asendamise või ajutise täitmise alus ja periood;
- töötasu vastab turutingimustele;
- töö tegemine ja tasustamine on dokumenteeritud.

Kui korteriomani, korteri kasutaja või tema külalise tegevuse tõttu tekib vajadus kaasomandi eseme täiendavaks koristamiseks ning vastav isik ei kõrvalda määrdumist mõistliku aja jooksul ise, on korteriühistul õigus korraldada lisakoristus ning kanda sellega seotud põhjendatud kulu vastava korteriomani kuluks vastavalt üldkoosoleku poolt kehtestatud tasudele ja korrale.

Lisakoristuse tegemiseks võib korteriühistu kasutada ka juhatuse liiget töövõtulepingu alusel, tingimusel et:

- töö tegemine on vajalik korteriühistu tavapärase majandamise tagamiseks;
- töö eest makstav tasu vastab üldkoosoleku poolt kinnitatud määrale või selle puudumisel tavapärasele turuhinnale;
- tasu makstakse üksnes tegelikult tehtud ja dokumenteeritud töö eest;
- tehtud töö maht ja sisu on dokumenteeritud ning kontrollitav;
- järgitakse huvide konflikti vältimise ning korteriühistu huvide kaitse põhimõtteid.

Korteriühistu võib tavapäraste hooldus- ja remonditööde tegemiseks kasutada ka juhatuse liikme või temaga seotud isiku ettevõtjat või äriühingut, kui:

- töö tegemine on korteriühistu huvides majanduslikult põhjendatud;
- töö hind vastab turutingimustele;
- võimaluse korral on võetud vähemalt kaks võrreldavat hinnapakkumist või põhjendatakse, miks hinnavõrdlust ei tehtud;
- tehtud töö ja selle maksumus on dokumenteeritud ning kontrollitav;
- töövõtja valik on tehtud korteriühistu huvidest lähtudes;
- juhatuse liikme või temaga seotud isiku ettevõtjat või äriühingut võib kasutada ka käesolevas majanduskavas või selle lisades ette nähtud plaaniliste hooldus-, remondi- ja korrashoiutööde tegemiseks, kui töö tegemine vastab eespool nimetatud tingimustele ning on nõuetekohaselt dokumenteeritud.

Kõik juhatuse liikmega või temaga seotud isikuga tehtavad tehingud peavad olema dokumenteeritud viisil, mis võimaldab nende tagantjärele kontrollimist ja põhjendatuse hindamist.

Juhatus liige peab huvide konflikti olukorras tegutsema korteriühistu huvides ning hoiduma põhjendamatute eeliste saamisest enda või temaga seotud isiku kasuks.

3. MAJANDUSKAVA

3.1 Ülevaade kaasomandi eseme seisukorrast ja kavandatavatest toimingutest

KÜ Akadeemia tee 42 eesmärk on hoone ja kaasomandi korrashoiu, ohutuse ja jätkusuutlikkuse tagamine. 2026. aastal jätkab ühistu hoone ja selle juurde kuuluva ala sihipärast hooldust ning planeerib vajalikke ennetavaid ja parendavaid tegevusi, et vältida suuremaid kulutusi tulevikus ja säilitada korras ning

atraktiivne elukeskkond. Plaaniliste töödega tagatakse hoone välisilme korrashoid, tehnosüsteemide tõrgeteta toimimine, sise- ja välikeskkonna ohutus ning üldalade puhtus ja heakord. Kõik kavandatud tööd on suunatud hoone ja elukeskkonna väärtuse säilitamisele ning korteriomanike heade elutingimuste tagamisele.

Käesolevas majanduskavas kavandatud töid teostatakse vastavalt tegelikule vajadusele ning olemasolevate rahaliste vahendite piires, lähtudes korteriühistu huvidest ja tavapärase valitsemise põhimõtetest.

Vt. Lisa 1. KÜ Akadeemia tee 42 maja 2026. aasta hooldus- ja remonditööde kava

3.2 Korteriühistu kavandatavad tulud ja kulud

3.2.1 Tulud

KÜ Akadeemia tee 42 tulud on liikmetelt saadud tasud ja muud tulud.

Liikmetelt saadud tasud:

1. Mittesihotstarbelised tasud (hooldustasu):

Korteriomanikud tasuvad hooldustasu suuruses 1,38 €/m² kuus.

Tulu, mida kasutatakse korteriühistu põhitegevusega seotud kulude, sealhulgas juhatuse ja töötajate (koristaja-majahoidja) töötasude ja nendega seotud maksude, raamatupidamisteenuse tasu ning elamu hoolduse ja korrashoiu jooksvate kulude katteks.

2. Sihotstarbelised tasud (remondifond):

Korteriomanikud tasuvad remondifondi makseid suuruses 0,53 €/m² kuus.

Tulu, mida kasutatakse hoone ja tehnosüsteemide parendamiseks ning remonditööde teostamiseks vastavalt kinnitatud hooldus- ja remonditööde kavale. Remondifondi maksed kogutakse sihotstarbeliselt ja kajastatakse bilansis eraldiseisvana (kohustusena), tuluna kajastatakse need summad selles majandusaastas, millal nende arvelt teostatakse remonditööd.

3. Muud laekumised:

- Jalgrattahoidla kasutustasud.
Jalgratta hoiuruumis on kasutustasu 5 eurot kuus.
- Laekumised juriidiliste teenuste ja menetluskulude hüvitamiseks.
- Lisakulude katteks laekuvad maksed.

Muude laekumiste tuludega kaetakse põhitegevusega seotud kulusid.

4. Kommunaalteenuste vahendamine:

Vastavalt tarbimisele tarnija esitatud arve alusel.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid oma kuluna ega liikmetelt saadavaid summasid oma tuluna, vaid vahendab neid vastavalt teenusepakkujate arvetele ja korteriomanike tegelikule tarbimisele. Vahendamisega seotud netokulu või netotulu kajastatakse bilansis vastavalt nõude või kohustusena.

Muud tulud:

- linna või riigi toetused projektides.
- viivised, hüvitised.
- intressitulud ja muud finantstulud.

Muude tuludega kaetakse põhitegevusega seotud kulusid.

3.2.2 Kulud

Korteriühistu kavandatavad kulud jagunevad sihtotstarbelisteks kuludeks (katteallikaks remondifond) ja mittesihtotstarbelisteks kuludeks (katteallikaks hooldustasu ja muud tulud).

1. Sihtotstarbelised kulud (katteallikaks remondifond):
 - Planeeritud remonditööd vastavalt kinnitatud hooldus- ja remonditööde kavale.
 - Omavastutuskulud kindlustusjuhtumite korral.
 - Kindlustuskulud (elamu ja tehnosüsteemide vara- ja vastutuskindlustus).
2. Mitmesugused tegevuskulud (katteallikaks hooldustasu ja muud tulud):
 - Regulaarsed hooldus- ja korrashoiukulud vastavalt hooldus- ja remonditööde kavale.
 - Raamatupidamisteenuse tasu.
 - Hooldusvahendite ja -tarvikute soetamine.
 - Üldised jooksvad majanduskulud (nt pangateenused jne).
 - Õigusnõustamine ja õigusabi.
 - Lepingute, menetlusedokumentide ja muude dokumentide koostamine ning ekspertiis.
 - Kohtuvaidluste, muude menetluste ja täitemenetlusega seotud kulud.
 - Projektipõhiste kulude katmine vastavalt laekunud toetustele.
 - Korteriomanike, elanike või nende külaliste poolt tekitatud lisakulud.
 - Muud korteriühistu majandamisega otseselt seotud põhjendatud kulud.

Õigusabi ja kohtuvaidluste kulud kaetakse mittesihtotstarbelistest tuludest ning loetakse tavapärase majandamise kuluks vastavalt korteriomandi- ja korteriühistuseadusele § 35.
3. Tööjõukulud (katteallikaks hooldustasu ja muud tulud):

Juhatuse ja töötajate (koristaja-majahoidja) töötasud ning puhkusetasud koos nendelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksuga.
4. Kommunaalteenuste vahendamine:
 - Soojusenergia - vastavalt tarnija poolt esitatud arvetele.
Jaotatakse:
 - Küte, sooja vee tsirkulatsioon - jaotatakse omandi m² alusel.
 - Tarbevee soojendamine - vastavalt tarbitud kogusele m³ alusel.
 - Vesi ja kanalisatsioon - vastavalt tarnija poolt esitatud arvetele.
Jaotatakse:
 - Üldvesi - jaotatakse omandi m² alusel.
 - Tarbevesi - vastavalt tarbitud kogusele m³ alusel.
 - Prügivedu (sh konteinerite rendid) - vastavalt tarnija poolt esitatud arvetele, jaotatakse omandi m² alusel.
 - Üldelekter - vastavalt tarnija poolt esitatud arvetele, jaotatakse omandi m² alusel.

3.3 Korteriomanike kohustuste jaotus majandamiskulude kandmisel

Korteriomanikud osalevad korteriühistu majandamiskulude kandmisel järgmiste põhimõtete alusel:

1. Mittesihtotstarbelised tasud (hooldustasu):
Korteriomanikud tasuvad hooldustasu proportsionaalselt nende omandis oleva korteriomandi reaalsosa pindalaga (m²), vastavalt korteriühistu üldkoosoleku poolt kinnitatud suurusele (1,38 €/m² kuus).
2. Sihtotstarbelised tasud (remondifond):
Korteriomanikud tasuvad remondifondi makseid proportsionaalselt nende omandis oleva korteriomandi reaalsosa pindalaga (m²), vastavalt korteriühistu üldkoosoleku poolt kinnitatud suurusele (0,53 €/m² kuus).
3. Kommunaalteenuste tasud:
Korteriomanikud tasuvad kommunaalteenuste kulud vastavalt tegelikule tarbimisele või jaotusprintsibile, vastavalt teenusepakkuja esitatud arvetele ja allpool toodud põhimõtetele:
 - Soojusenergia (küte, sooja vee tsirkulatsioon): jaotatakse omandi m² alusel.

- Tarbevee soojendamine: jaotatakse vastavalt tarbitud kogusele m^3 alusel.
- Vesi ja kanalisatsioon (tarbevesi): jaotatakse vastavalt tarbitud kogusele m^3 alusel.
- Üldvesi: jaotatakse omandi m^2 alusel.
- Prügivedu (sh konteinerite rendid): jaotatakse omandi m^2 alusel.
- Üldelekter: jaotatakse omandi m^2 alusel.

Kommunaalteenuste tasumine toimub vastavalt korteriomandi- ja korteriühistuseadusele § 41 lõikele 2: tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasutakse pärast kulude suuruse selgumist. Üldkulud ja kommunaalteenuste jaotuskulud jaotatakse vastavalt omandi m^2 või määratud jaotusprintsipile.

4. Jalgrattahoidla kasutustasud

Jalgrattahoidla kasutustasud arvestatakse kuutasuna hoiuperioodi kestusele. Tulu kasutatakse korteriühistu põhitegevusega seotud kulude katteks.

5. Juriidilised teenused ja menetluskulud

Korteriühistu üldiste juriidiliste teenuste, õigusabi, kohtumenetluste, täitemenetluste ja muude korteriühistu ühiste huvide kaitsmisega seotud kulude katmiseks tehtavad maksed jaotatakse korteriomanike vahel vastavalt korteriomandi reaalsuse pindalale (m^2). Kui juriidiline kulu on tekkinud konkreetse korteriomani tegevusest, tegevusetusest või tema suhtes läbiviidavast menetlusest, on korteriühistul õigus nõuda vastav kulu sisse kulutuse põhjutanud korteriomani kult õigusaktides sätestatud korras.

6. Lisakulud

Juhul, kui korteriomani, korterielanik või tema külaline põhjustab korteriühistule lisakulusid vastavalt tegelikule kulule või kehtestatud kulumääradele, arvestatakse vastav kulu konkreetse korteri arvele vastavalt kehtivale korrale.

Näiteks:

- Kaasomandi pinnale ladustatud jäätmete käitlus
- Elektrikilbi lüliti taastamine
- Lisakoristus
- Võlgnevuse teatist
- Muud kulud.

Lisanduvad tasud rakenduvad üksnes tegeliku kulu või põhjendatud kulumäära alusel ning ei ületa turutingimustele vastavat teenuse hinda.

3.4 Reservkapitali ja remondifondi tehtavate maksete suurus

3.4.1 Remondifond

Eesmärk: Remondifondi vahendeid kasutatakse hoone ja tehnosüsteemide parendamiseks ning remonditööde teostamiseks vastavalt korteriühistu üldkoosoleku otsusega kinnitatud hooldus- ja remonditööde kavale. Vajadusel kasutatakse remondifondi vahendeid ka kiireloomuliste avariitööde finantseerimiseks.

Makse suurus: 0,53 €/m² kuus, perioodil 01.01.2026 – 31.12.2026.

3.4.2 Reservkapital

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 48 alusel peab korteriühistul olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Reservkapitali suuruse ja moodustamise üle otsustab korteriomani üldkoosolek.

Reservkapitali vahendid peavad olema rahaliselt kättesaadavad ja neid võib vajadusel kasutada ettenägematute kulude ja kiireloomuliste kulude katteks. Reservkapitali võib moodustada ja suurendada liikmete ettemaksetest, täiendavate sisse maksetega või remondifondi arvelt, üldkoosoleku otsuse alusel.

Reservkapitali suurus: 17 568 eurot (üldkoosoleku 27.06.2025 otsuse alusel).

3.5 Soojuse, vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektri kogus ja maksumus

KÜ Akadeemia tee 42 tasub soojuse, vee- ja kanalisatsiooniteenuse ning elektrienergia eest vastavalt teenusepakujate esitatud arvetele ja korteriomanike tegelikule tarbimisele. Kommunaalkulude prognoosilist kogust ja maksumust ei esitata eraldi, kuna need sõltuvad jooksva aasta tegelikest tarbimismahtudest ja teenusepakujate hindadest. Korterühistu põhikirja ja korteriomandi- ja korterühistuseaduse § 41 lg 2 kohaselt toimub tegelikust tarbimisest sõltuvate majandamiskulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist.

Seetõttu määratakse käesolevas majanduskavas kindlaks vaid fikseeritud maksed (remondifondi ja hooldustasude maksed), kommunaalkulude prognoositavat kogust ja maksumust ei esitata eraldi. Korterühistu annab tegeliku tarbimise ja vastavate kulude kohta põhjaliku ülevaate alati majandusaasta aruande tegevusaruandes, kus kajastatakse teenusepakkuja kogused ja maksumused.

Kommunaalteenuste tegelikud kulud sõltuvad tarbimismahtudest ja teenusepakujate hinnakirjadest ning arveldatakse jooksvalt tegelike kulude alusel.

4. KOKKUVÕTE

Käesolev majanduskava jõustub pärast selle kinnitamist korteriomanike üldkoosoleku otsusega. Majanduskava on koostatud korteriomandi- ja korterühistuseaduse ning mittetulundusühingute seaduse nõuete alusel ning see on siduv kõigile korteriomanikele.

Käesolevas majanduskavas kirjeldatud tegevused kuuluvad korteriomandi- ja korterühistuseaduse § 35 tähenduses tavapärase valitsemise alla ulatuses, milles need ei kujuta endast kaasomandi olulist muutmist ega kuulu seadusest tulenevalt korteriomanike eraldi otsustuspädevusse.

Juhatus korraldab tegevuste teostamise vastavalt nende sisule, ulatusele ja vajadusele ning tagab, et kõik toimingud viiakse läbi korterühistu huvides, kehtivaid õigusakte ja üldkoosoleku otsuseid järgides.

Kõik kulud, lepingud, tööde teostamine ja muud majandustegevusega seotud otsused dokumenteeritakse asjakohaste arvete, lepingute ja protokollidega, tagamaks tegevuste kontrollitavus.

Majanduskava on terviklik alus korterühistu majandustegevuse korraldamiseks 2026. majandusaastal ning selle täitmist korraldab juhatus vastavalt kehtivatele õigusaktidele, põhikirjale ja üldkoosoleku otsustele.

Käesoleva majanduskava kinnitab korteriomanike üldkoosolek ning see on aluseks korterühistu majandustegevuse korraldamisel, tagades korteriomanike huvide kaitse, läbipaistva juhtimise ja õiguspärase majandamise kogu majandusaasta jooksul.

LISAD

Lisa 1. KÜ Akadeemia tee 42 hooldus- ja remonditööde kava 2026. aastaks

KÜ Akadeemia tee 42 hooldus- ja remonditööde kava 2026. aastaks

2026. aasta hooldustööde kava (sh tegevuskulud)

Rahastamine: 100% korteriühistu omavahenditest (hooldusfond)

Jrk nr	Tegevus	Töö asukoht	Kirjeldus
1.	Juhatuse liikme tasu	Korteriühistu haldusala	Korteriühistu juhtimine, esindamine, majandamise korraldamine, järelevalve ning muud juhatuse ülesanded vastavalt põhikirjale ja seadusele. Lisaks täidab juhatuse liige korteriühistu huvides täiendavaid tehnilisi, haldus-, järelevalve- ja heakorra seotud ülesandeid, mille eest eraldi tasu ei maksta. Täiendavad praktilised tööd tehakse juhatuse liikme poolt ühistu huvides ilma täiendava tasu nõudeta ning need ei loo eraldi töö- ega käsundussuhet lisaks juhatuse liikme lepingule. 1) juhatuse liikme tavapärased ülesanded Juhatuse liige juhib ja korraldab korteriühistu igapäevast tegevust ning esindab ühistut vastavalt seadusele, põhikirjale ja üldkoosoleku otsustele. Juhatuse liikme ülesannete hulka kuuluvad muu hulgas: * korteriühistu igapäevase majandamise korraldamine; * korteriühistu esindamine suhtluses korteriomani, ametiasutuste, teenusepakkujate ja koostööpartneritega; * üldkoosolekute ettevalmistamine, kokkukutsumine ja läbiviimise korraldamine; * üldkoosoleku otsuste täitmise tagamine; * majanduskava, eelarve ja aruannete koostamise ning täitmise korraldamine; * hooldus-, remondi- ja investeerimistööde planeerimine ning koordineerimine; * lepingute ettevalmistamine, sõlmimine ja täitmise jälgimine; * korteriühistu vara säilimise ja heaperemeheliku kasutamise tagamine; * järelevalve teostamine korteriühistu töötajate ja teenusepakkujate tegevuse üle; * maksekohustuste täitmise ja võlgnevuste menetlemise korraldamine; * avariide, rikete ja muude probleemide lahendamise koordineerimine; * korteriühistu dokumentatsiooni, registrite ja asjaajamise korraldamine; * korteriomani pöördumistele vastamine ning elanike teavitamine; * korteriühistu jätkusuutliku majandamise ja arendamise korraldamine. Märkus: Juhatuse liikme tasu ei sõltu üksikute tööde või projektide arvust ning täiendavat tasu juhatuse tavapärase ülesannete täitmise eest ei maksta. 2) täiendavad praktilised tööd ja tegevused ilma lisatasuta Täiendavad praktilised ja tehnilised tegevused, mida juhatuse liige võib korteriühistu huvides teha, ei kuulu juhatuse liikme tasu hulka ega too kaasa täiendavat tasu ega eraldi õigussuhet (töö- või käsundussuhet), kui ei ole üldkoosoleku eraldi otsusega teisiti kokku lepitud. Hooldus- ja remonditööd * fuajee, trepikoja ja korruse koridoride väiksemad remonditööd (pahteldamine, lihvimine ja värvimine); * keldri uksemagnetite kinnitamine ja reguleerimine; * välisukse, trepikoja ukse ja korruse koridoride uste hooldus, reguleerimine ja hingede õlitamine; * katuse samblatõrje ning puhastustööd; * väiksemate tehniliste rikete kõrvaldamine ja hooldustööd ühiskasutatavates ruumides. Tehnosüsteemide järelevalve * soojussõlme igapäevane haldus ja järelevalve; * regulaatorite, rõhumõõdikute ja küttesüsteemi töö kontroll; * kütteperioodil küttesüsteemi seadistamine ja reguleerimine; * suitsuandurite ja evakuatsioonivalgustite igakuine kontroll ja testimine; * veemõõtjate kontroll korterites; * elektrikilbi ja üldelektrisüsteemi visuaalne kontroll (mitte remont), eesmärgiga tuvastada nähtavaid ohte ja rikkeid * tehniliste rikete tuvastamine ning lahenduste korraldamine. Turvalisus ja läbipääsukorraldus * läbipääsusüsteemi võtmete ja ligipääsuõiguste haldamine; * võtmete lisamine, eemaldamine ja süsteemi korrashoid; * vajadusel välisuste ja koridoriuste kaugavamine Politsei- ja Piirivalveametile, kiirabile ning Päästeametile; * videovalvesüsteemi töö jälgimine, salvestuste olemasolu ja kaamerapildi toimivuse kontroll, süsteemi üldine haldamine * kaasomandi pinnal korra tagamisele kaasaaitamine ning kodukorra järgimise jälgimine. Haldus- ja järelevalvetegevused * kommunaalmaksete võlgnevustega seotud teadete koostamine ja võlgnikega suhtlemine; * lisanduvate hooldus- ja halduskulude määramine ning nende arvestuse korraldamine; * elanike pöördumiste ja probleemide lahendamine; * jäätmekäitluse nõuete täitmise jälgimine ning rikkumiste korral teavitamine; * prügikonteinerite ette parkivate sõidukite kohta teabe edastamine Munitsipaalpolitseile; * korteriühistu heakorra ja kodukorra täitmise jälgimine. Arendus- ja projektijuhtimine * maja hooldus-, remondi- ja investeerimisprojektide ideeliste lahenduste väljatöötamine; * lähteülesannete koostamine;

Lisa 1 KÜ Akadeemia tee 42 hooldus- ja remonditööde kava 2026. aastaks

Jrk nr	Tegevus	Töö asukoht	Kirjeldus
			* pakkumiste küsimine ja hangete korraldamine; * tööde teostamise koordineerimine ja järelevalve; * majandustegevuskavas kavandatud tegevuste ettevalmistamine ja elluviimine. Heakord ja territooriumi korrashoid * haljastuse korrastamine ja hooldamine; * täiendavate heakorratööde tegemine vajaduse korral; * suitsetamise, prügi ladustamise ja muude korduvate probleemide lahendamise tegelemine; * elanike teavitamine ja juhendamine kaasomandi heaperemeheliku kasutamisel. Muud tegevused * avariide, rikete ja erakorraliste olukordade lahendamine väljaspool tavapärast tööaega; * korteriomanike nõustamine ja teavitamine; * muud ühekordsed või regulaarsed tegevused, mis on vajalikud korteriühistu vara säilitamiseks, ohutuse tagamiseks ning maja jätkusuutlikuks toimimiseks. Märkus: Nimetatud täiendavad praktilised tööd ei kuulu eraldi tasustamisele ning neid tehakse juhatuse liikme poolt korteriühistu huvides lisaks tavapärastele juhtimis- ja korraldusülesannetele. Selliste tööde sisseostmisel teenusena kaasneksid korteriühistule täiendavad kulud.
2.	Koristaja-majahoidja tasu	Korteriühistu haldusala ja väliterritoorium	Korterelamu ühiskasutatavate ruumide ja territooriumi igapäevane koristus, heakord, haljastuse hooldus, lume- ja libedusetõrje, järelevalve ning muud ametijuhendist tulenevad ülesanded. Sisekoristus ja hooldus * koridoride, trepikodade, fuajee, keldri ja tehnoruumide kuiv- ja märgpuhastus; * põrandate, põrandaliistude, seinapindade ja raskesti ligipääsetavate kohtade puhastamine; * akende ja aknalaudade pesu; * uste, käepidemete, trepipiirete ja käsipuude puhastamine; * radiaatorite ja nende taguste puhastamine; * postkastide, elektrikappide välispindade, lülite, pistikute ja ventilatsioonirestide puhastamine; * valgustite hooldus ja puhastamine; * ämblikuvõrkude, tolmu ja reklaamide eemaldamine; * porimattide hooldus; * prügikastide tühjemine; * sanitaartehniliste pindade hooldus; * soojustõlme korrashoid; * inventari ja koristusvahendite korrashoid; * sisealade süvapuhas vähemalt üks kord kuus; * erakorralised koristustööd. Väliterritooriumi hooldus * maja ümbruse, trepiesise, parkla ja kõnniteede puhastamine; * olmeprügi ja loodusliku prahi koristamine; * prügikonteinerite välispuhastus ja konteinerite ümbruse korrashoid; * välistreppide ja uksemattide hooldus; * muru niitmine ning umbrohutõrje; * puulehtede koristamine ja utiliseerimine; * jalgrattaparkla ja selle ümbruse puhastamine; * maja siltide puhastamine; * rõdude ja rõduuste puhastamine ning tuvide tõrje; * sambla eemaldamine hoone lähedastelt pindadelt ja inventarilt; * vihmaveerennide aluste korrashoid ning vajadusel fassaadi puhastamine; * lume lükkamine, libedusetõrje ning tõrjematerjali koristamine; * tormikahjustuste ja muude ootamatute heakorratööde kõrvaldamine; * välialade süvapuhas vähemalt üks kord kuus; * lipupäevadel riigilipu heiskamine. Järelevalve ja operatiivne tegevus * hoone ja territooriumi korrashoiu pidev jälgimine; * juhatuse teavitamine avastatud kahjustustest, riketest ja ohuolukordadest; * veeavariide, elektririkete, küttesüsteemi probleemide ja muude talitlushäirete kiire märkamine ning nendest teatamine; * tuleohu või tulekahju korral hädaabiteenistuste ja juhatuse teavitamine; * pääste-, politsei- ja kiirabitöötajate abistamine hoonesse ja territooriumile pääsemisel; * ühiskasutatavates ruumides ja evakuatsiooniteedel olevate takistuste tuvastamine ning nendest teavitamine; * juhatuse poolt antud ühekordsete heakorra- ja hooldustööde teostamine. Märkus: Nimetatud tööde eest eraldi tasu ei maksta. Koristaja-majahoidja tasu hõlmab kõiki tavapäraseid sise- ja väliterritooriumi korrashoiu, heakorra, järelevalve ning hooajalisi hooldustöid vastavalt ametijuhendile.

Lisa 1 KÜ Akadeemia tee 42 hooldus- ja remonditööde kava 2026. aastaks

Jrk nr	Tegevus	Töö asukoht	Kirjeldus
3.	Raamatu- pidamisteenus	Korteriühistu haldusala	Korteriühistu raamatupidamise korraldamine, arvete koostamine, maksete arvestus, aruandlus, maksudeklaratsioonid ning majandusaasta aruande koostamine vastavalt õigusaktidele.
4.	Revisjoniteenus	Korteriühistu haldusala	Korteriühistu majandustegevuse, raamatupidamise ja juhatuse tegevuse sõltumatu kontroll ning revisjoniaruande koostamine korteriomanikele.
5.	Pangateenused	Korteriühistu haldusala	Korteriühistu arvelduskontode teenindamine, makseliikluse korraldamine, korteriomanikele arvete edastamine (sh e-arved), internetipanga kasutamine ning muud panga hinnakirjast tulenevad teenustasud.
6.	IT-teenused	Korteriühistu haldusala	Korteriühistu veebikeskkonna kulud
7.	Juriidilised teenused, riigilõivud	Korteriühistu haldusala	Korteriühistu õiguste ja huvide kaitseks vajalikud õigusabiteenused, sealhulgas kohtuvaidlused, võlgnevuste sissenõudmine, õigusnõustamine, dokumentide koostamine, riigilõivud, kohtukulud, täitemenetlusega seotud kulud ning muud seaduslike nõuete täitmiseks vajalikud õigusabikulud.
8.	Kantseleikulud	Korteriühistu haldusala	Kontoritarbed, printimine, koopiad, postitamine, teavituste ja dokumentide vormistamisega seotud kulud. Lisanduvad kulud printimisel ja dokumentide saatmisel tasub kulu tekitanud korteriomaniik.
9.	Jäätmekäitlus (suurjäätmed)	Korteriühistu haldusala	Suurjäätmete äraveo ning käitlemisega seotud kulud. Korteriühistu ei korralda regulaarset suurjäätmete kogumist. Kulud hüvitab jäätmete ladustamise põhjustanud korteriomaniik.
10.	Majapidamis- tarbed	Korteriühistu ühiskasuta- tavad ruumid, territoorium	Koristusvahendite, puhastusainete, töövahendite ning muude igapäevaseks heakorraks vajalike tarvikute soetamine.
11.	Haljastuse hooldus	Korteriühistu territoorium	Mulla, taimede, istutusmaterjali, väetiste ja muude haljastuse rajamiseks ning korrashoiuks vajalike materjalide kulud.
12.	Muruniitmine ja territooriumi hooldus	Korteriühistu territoorium	Muruniiduki kütus (bensiin).
13.	Muud kulud	Korteriühistu haldusala	Korteriühistu põhitegevuse tagamiseks vajalikud ettenägematud või ühekordsed kulud, mida ei ole võimalik majanduskava koostamise ajal täpselt planeerida.
14.	Lisanduvad hooldus- ja haldustööd	Korteriühistu haldusala	Korteriühistule tekkivad lisakulud, mis on põhjustatud korteriomaniiku, korterielaniku või tema külaliste tegevusest, hüvitatakse vastavalt alljärgnevale hinnakirjale. Lisatööd teostatakse korteriühistu heakorra ja vara säilimise tagamiseks. Tasumäärad on üldkoosoleku poolt kinnitatud kulumäärad ning vastavad tavapärasele turuhinnale. * Kaasomandi pinnale ladustatud või prügikonteinerite ümbrusesse jäetud jäätmete käitlemine ja äravedu: 10 eurot; eriliiki või suuremahuliste jäätmete puhul rakendub vastav jäätmekäitluse ja transpordi tegelik hinnakiri. * Elektrisüsteemi (sh peakilbi) väljalülituse põhjustatud rikkest tulenev taastamine: 30 eurot, kui rike on põhjustatud korteris tehtud tegevusest. * Lisakoristus kaasomandi pinnal: 30 eurot; suuremahulise või erakorralise koristuse puhul rakendub koristusfirma hinnakiri. * Kommunaalmakse võlgnevuse teavituse koostamine ja edastamine: 1 euro leheküljel. Märkus: Lisanduvad tööd ei ole regulaarne majanduskulu, vaid rakenduvad ainult juhtudel, kui korteriomaniiku või tema seotud isikute tegevus on põhjustanud täiendava töö või kulu korteriühistule.

2026. aasta remonditööde kava

Rahastamine:

- * 100% korteriühistu omavahenditest (remondifond) või
- * kahju tekitamisel hüvitis 100% kahju tekitaja poolt või
- * kindlustusjuhtumi korral kindlustuse hüvitis ja omavastutuse kandmine.

Jrk nr	Tegevus	Töö asukoht	Kirjeldus
1.	Kindlustamine (vara- ja vastutuskind- lustus)	korteriühistu haldusala	Korteriühistu kaasomandi kindlustamine ootamatute kahjujuhtumite vastu ning korteriühistu vastutuse kindlustamine kolmandatele isikutele tekitatud kahju korral.
2.	Võimalikud kahjujuhtumid (kindlustus- juhtumid)	korteriühistu haldusala	Võimalikud juhtumid meie majas KÜ Akadeemia tee 42 haldusalas omavastutust ületavas osas , mis on seotud tulekahju, torustiku ja seadme lekketega, tormiga, murdvargusega, röövimisega, vandalismiga. Kindlustusjuhtumi korral hüvitatakse kindlustusandja poolt kahjusumma vajalikeks remonttöödeks. Korteriühistu kannab kindlustusjuhtumi omavastutuse ulatuses kulud juhul, kui kahju ei ole põhjustanud tuvastatav korteriomaniik, elanik, kasutaja või kolmas isik. Kui kahju tekkimine on põhjustatud konkreetse isiku tegevusest või tegevusetusest, on korteriühistel õigus nõuda omavastutuse ja muude hüvitamata kulude hüvitamist kahju põhjustanud isikult vastavalt õigusaktidele.
3.	Võimalikud kahjujuhtumid ehk kindlustus- juhtumite välised remonditööd	korteriühistu haldusala	Kaasomandi avariilised tööd, mille maksumus jääb alla kindlustuslepingu omavastutuse määra või mis ei kuulu kindlustushüvitise alla.

Jrk nr	Tegevus	Töö asukoht	Kirjeldus
4.	Korterite tasapindade vahelised remonttööd ehk kindlustusjuhtumite välised remonttööd	Korterite vahelised tasapinnad (duširuum)	Duširuumide vaheliste konstruktsioonide avariilised remonttööd (ainult vajaduse tekkimisel) Kirjeldus: Duširuumide vaheliste konstruktsioonide (sh kipslaed ja kanalisatsioonitrassid) avariilised ja lokaalsed remonttööd teostatakse üksnes juhtudel, kui ilmneb tehniline rike, leke või kahjustus. Tööde eesmärk on rikke kõrvaldamine ning konstruktsioonide taastamine esialgse tehnilise seisukorra tasemele. Tööde hulka võivad kuuluda: * kahjustatud kipslae osaline eemaldamine rikke likvideerimiseks; * kanalisatsioonitorustiku avariiline remont või vahetus lekke kõrvaldamiseks; * vajaliku avatud osa sulgemine ja ripplae paigaldus. Märkus: Tegemist ei ole planeeritud korterite renoveerimise ega kõigi korterite ühtse ümberehitusega, vaid üksnes avariiliste ja lokaliseeritud töödega kahjustunud piirkondades vastavalt tegelikule vajadusele. Duširuumi lagi: Enne santehnilist tööd Pärast santehnilist tööd Pärast ehitustööd   
5.	Püstakus kanalisatsioonitoru jätkamine kanalisatsioonituulutisse	Püstakud, katus	Kanalisatsioonipüstakute tuulutuse väljaehitamine (vajaduse korral) Kirjeldus: Mõningates püstakutes võib puududa kanalisatsioonitorustiku nõuetekohane ühendus katuse kanalisatsioonituulutiga. Tehnilise vajaduse ilmnemisel teostatakse kanalisatsioonipüstaku jätkamine katuse kanalisatsioonituulutini. Töö eesmärk on tagada kaasomandisse kuuluva kanalisatsioonisüsteemi nõuetekohane toimimine, vältida kanalisatsioonisüsteemis ala- ja ülerõhu tekkimist, vähendada ebameeldiva lõhna leviku ohtu ning viia süsteem vastavusse hoone projektlahendusega ulatuses, milles kanalisatsioonituulutus on ehitamise või hilisema renoveerimise käigus jäänud välja ehitamata või katkestatud. Tegemist on olemasoleva kaasomandi tehnosüsteemi korrashoiu, remondi ja puuduste kõrvaldamisega. Tööde teostamiseks on korteriomanik kohustatud võimaldama ligipääsu püstaku torustikule oma eriomandi piires. Arvestades hoone konstruktsioonilisi eripärasid, on püstakule võimalik ligipääs üksnes püstaku ühel küljel paiknevate korterite kaudu, kuna vastasküljel paikneb kandev sein. Eriomandi osade avamine ja taastamine toimub korteriomaniku kulul ulatuses, mis on vajalik kaasomandi tehnosüsteemile ligipääsu tagamiseks. Korterühistu korraldab ja rahastab üksnes kaasomandisse kuuluva püstaku torustikuga seotud sanitaartechnilised tööd. Eriomandi seinte, lagede, viimistluse või muude konstruktsioonide avamise, taastamise ja viimistlemise kulud kannab vastava eriomandi omanik. Käesoleva töö puhul loetakse eriomandi osade avamise ja taastamise kulud vastava eriomandi omaniku tavapärasteks eriomandi korrashoiu kuludeks, kuna tööde teostamine toimub kaasomandisse kuuluvale püstakule ligipääsu tagamiseks. Püstaku kanalisatsioonitoru muhviga Katuse kanalisatsioonituuluti  
6.	Välisukse ukseulgri vahetus	Fuajee	Mittetöötava välisukse ukseulguri eemaldus ja vahetus uue vastu.

Lisa 1 KÜ Akadeemia tee 42 hooldus- ja remonditööde kava 2026. aastaks

Jrk nr	Tegevus	Töö asukoht	Kirjeldus
7.	Välisukse magneti remont	Fuajee	Välisukse magneti remont.
8.	Korruse koridori ukseulguri vahetus	Korruse koridori uks	Mittetöötava korruse koridori ukseulguri eemaldus ja vahetus uue vastu.
9.	Kanalisatsiooni-tuulutite mütsid	katus	Kanalisatsiooni tuulutite mütsid ja nende tööstuslik värvimine ja paigaldus. Kanalisatsioonituulutid katusel
			Kanalisatsiooni tuulutustoru müts
			
			
10.	Korruse koridoride uste kontrolleri toiteploki vahetus	Korruse koridoride uksed	Vajaduse põhisel toiteploki vahetus korruse koridoride ustel.
11.	Prügikasti värvimine	Territoorium	Segaolmejäätmete prügikasti värvimine.
			
12.	Ventilatsiooni-restide asendus plafoonidele ja seinaparandustööd	Kelder	Ventilatsioonirestide asendamine reguleeritava plafoonlahenduse vastu. Seinaparandustööde tegemine eemaldatud ventilatsiooniava ümbruses.
			Ventilatsioonirestid
			
			Ventilatsiooni plafoon
			
13.	Valgustite vahetus	Välistrepi varjualune	Mittetöötavate valgustite vahetus uute valgustite vastu välistrepi varjualusel.

Lisa 1 KÜ Akadeemia tee 42 hooldus- ja remonditööde kava 2026. aastaks

Jrk nr	Tegevus	Töö asukoht	Kirjeldus
14.	Seina- ja laepindade parandustööd	Korruse koridorid, trepikoda, fuajee, kelder	Seina- ja lae kohtparandustööd ning osaline värvimine.  
15.	Katkiste plaatide asendamine	Trepikoda, fuajee	Katkiste ja mõranenud plaatide asendamine uute plaatide vastu.
16.	Radiaatoritele automaat-õhueraldajate paigaldus	Viimaste korruste korterid nelja ja viie-korruselises majapooles, kaasomandi pind	Radiaatoritele automaatõhutiite paigaldamine Paigaldus tehakse viimaste korruste korterites nelja ja viiekorruselises majapooles ning kaasomandi pinnal olevatele radiaatoritele. 
17.	Radiaatorite termostaatide paigaldus	Korterid (vajadusepõhiselt)	Radiaatorite termostaatventiilide paigaldus (vajaduspõhiselt) Kirjeldus: Korterites teostatakse radiaatorite termostaatventiilide või termostaatpeade vahetus üksnes tehnilise rikke või lekke esinemisel. Tööde eesmärk on kõrvaldada lekked ja tagada küttesüsteemi nõuetekohane toimimine. Märkus: Tegemist ei ole kõigi korterite radiaatorite termostaatide plaanilise väljavahetamisega. Töid teostatakse ainult nende radiaatorite puhul, mille termostaatventiil või termostaatpea on rikkis, lekib või vajab tehnilise seisukorra tõttu väljavahetamist. 
18.	Tehnosüsteemi rikked	korteriühistu haldusala	Küttesüsteemi, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi, elektrisüsteemi või muude kaasomandi tehnosüsteemide avariiliste rikete kõrvaldamine vastavalt tegelikule vajadusele.
19.	Ettenägematud jooksvad remonditööd	maja siseosa, maja välisosa	Korterelamu tavapärase toimimise, ohutuse ja korrashoiu tagamiseks vajalikud ettenägematud remonditööd, mille vajadus selgub majandusaasta jooksul ning mille maksumus kaetakse käesolevas majanduskavas remondifondiks ette nähtud vahendite piires.