

KÜ AKADEEMIA TEE 42
Korduva üldkoosoleku protokoll

Aeg ja koht: 28.12.2022 kell 19:00 – 20:54, Akadeemia tee 42 maja fuajees.
Osavõtjad: Koosolekul osales 34 korteriomanikku:
• kohal 7 liiget
• volikirja alusel 27 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 2022. aastal ja edasistest tegevustest
2. Finantsülevaade (lühiversioon)
3. Fondide tariifid
4. Ülevaade tsiviilasja nr 2-18-745 täitmisest
5. Majandusaasta aruande 2022 revideerimine
6. Kaasomandi esemete, ruumid ukse tähistega 3A ja 5A valdusest vabastamine Capital Kinnisvara OÜ poolt korteriomanike kaasomandi kasutusse
7. Kaasomandi esemete neljakorruselise majapoole keldripinna ruumide valduste vabastamine Capital Kinnisvara OÜ poolt korteriomanike kaasomandi kasutusse
8. Muud küsimused

Koosolekul käsitletu:

1: Ülevaade tehtust 2022. aastal ja edasistest tegevustest

Tehtud üldised tööd:

Üldkoosolekud

- KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolekul 16.06.2022 kvoorum ei kogunenud ja koosolekut ei toimunud. Mitteametlikult arutleti ühistus toimuvatest tegevustest.
- KÜ Akadeemia tee 42 korduv üldkoosolek toimus 27.06.2022 kell 19:00 Akadeemia tee 42 maja fuajees.
- KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosolekul 21.12.2022 kvoorum ei kogunenud ja koosolekut ei toimunud.
- KÜ Akadeemia tee 42 korduv üldkoosolek toimus 28.12.2022 kell 19:00 Akadeemia tee 42 maja fuajees.

Koduleht

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

Kodulehe on varasemalt loonud juhatuse liige, Kristi Kons ning samuti toimub jätkuvalt juhatuse liikme poolt igakuiselt info andmine ülevaadetena meie majas tehtud töödest ja muust vajalikust.

Kindlustusleping

KÜ Akadeemia tee 42 on sõlminud maja kindlustuskaitse firmaga PZU Kindlustus järgnevas aastaseks perioodiks vara- ja vastutuskindlustuse kaitse osas poliisi nr 3959442826, kehtivusaeg 15.06.2021-14.06.2022 ning firmaga Gjensidige vara- ja vastutuskindlustuse osas poliisidega GJEEE1173500 ja GJEEE1173501 perioodil (05.09.2022) 29.11.2022-04.09.2023.

Majandusaasta aruande 2021 revideerimine

Majandusaasta aruandele 2021 on tehtud revisjon firma Vallaste ja Partnerid OÜ poolt vastavalt KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku otsustele. KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 28.06.2021 otsusel valitakse 2021. aasta majandusaasta aruande ülevaatamiseks revisjoniteenus. KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 28.12.2021 otsusel valiti esitatud revideerijate pakkumiste hulgast 2021. aasta majandusaasta aruande revideerimiseks firma Vallaste ja Partnerid OÜ.

Majandusaasta aruanne 2021

KÜ Akadeemia tee 42 korduval üldkoosolekul 27.06.2022 võeti vastu majandusaasta aruanne 2021. Majandusaasta aruanne 2021 on edastatud registrile kinnitamiseks koos revisjoni otsusega ning üldkoosoleku 16.06.2022 ja korduva üldkoosoleku 27.06.2022 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 ventilatsioon tuulutuse tagamiseks

Kortermajas on fuajees, trepikojas ja korruse koridorides ventilatsiooniavad, et oleks tagatud õhu vahetus.

2) Esmaste kontaktpindade lisa desinfitseerimine

Lisaks igapäevasele üldkoristusele toimus 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!

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.

Lumekoristused

Jaanuari ja veebruarikuud olid lumerohked ning lisaks koristaja poolt tehtud lumelükkamisele kõnniteedel tegeles lumelükkamisega kõnniteedel ja maja katuselt juhatuse liige, Kristi Kons. Samuti tehti mitmel korral Mustamäe Linnosa Valitsuse poolt lumelükkamist autoparklast.

Prügi ladustamine

Akadeemia tee 42 prügikastide kõrvale ladustati 31.07.2022 kellaajal 20:58-21:01 sõiduki registreerimisnumbriga XXXXXX kasutaja poolt prügikottides olevate jäätmete ladustamist. Sõiduk lähenes meie maja prügikastide juurde Akadeemia teelt ning sõiduk ja selle kasutajad olid meie majale võõrad. Sõiduki kasutaja ei ole meie maja elanik ning temal ei ole õigust prügi ladustamiseks kasutada meie maja prügikastide lähedust.

Korteriühistu juhatuse liikme, Kristi Kons poolt on sõiduki registreerimise number tuvastatud ning edastatud videoväljavõtetena antud teo menetlemiseks Tallinna Munitsipaalpolitseile. Korteriühistu poolt organiseeriti 01.08.2022 jäätmete vedu ning korteriühistu kandis antud kulu, mille soovis tagasi saada prügi ladustajalt. Prügi ladustaja on tasunud korteriühistu poolt esitatud müügiarve samas summas, milles ühistul tekkis kulu.

Korteriühistu poolt on juhtum lõpetatud.

Projekt „Roheline õu“

Projekti "Roheline õu" raames on meie maja välistreppi kaunistamas kevadlilledena võõrasemad ja suvelilledena petuuniad ning vabaaja/ilualal vahtrapuu.

KÜ Akadeemia tee 42 poolt on esitatud esimene taotlus projekti "Roheline õu" toetuse saamiseks tehtud tegevustele perioodil 12.04 - 12.06.2022. Taotlus on esitatud 13.06.2022 nr 2223801762. Projekti "Roheline õu" toetust soovitakse KÜ Akadeemia tee 42 välistrepile lillede ja istutusmaterjali soetuseks ning vabaaja/ilualal vahtrapuu, istutusmaterjali, umbrohu eemaldamise, peenrapiirete, multšimise ja samblatõrjeks. Toetus on korteriühistule Akadeemia tee 42 välja makstud 17.06.2022 vastavalt toetuse määrale 60% mahus.

KÜ Akadeemia tee 42 poolt on esitatud teine taotlus projekti "Roheline õu" toetuse saamiseks tehtud tegevustele 21.06.2022. Taotlus on esitatud 21.06.2022 nr 2223801809. Projekti "Roheline õu" toetust soovitakse KÜ Akadeemia tee 42 välistrepile suvelilledele soetuseks. Toetus on korteriühistule Akadeemia tee 42 välja makstud 28.06.2022 vastavalt toetuse määrale 60% mahus.

Kommunaalmakse võlgnevused

Korteriühistu poolt on tegeletud võlgnikele maksmise meeldetuletuse teadetega.

Kütmise, kütteperiood

Kütteperiood on lõpetatud suviseks perioodiks kortermajas, alates 15. mai 2022 seoses soojade ilmade saabumisega ning kütteperioodi on alustatud uuesti 23. september 2022.

Infrastruktuur

Meie maja vahetusse lähedusse rajatakse Mustamäe riigigümnaasium, aadressil Akadeemia tee 25. Meie maja elanikud, kes on elamas väiksemates korterites vaatega lääne poole saavad järgneval aastal nautida valminud Mustamäe riigigümnaasiumi hoonet koos haljastusega. Mustamäe riigigümnaasium alustab tegevust 01.09.2023.

Elektrik

Korteriühistu Akadeemia tee 42 on lõpetanud töölepingu elektrikuga. Korteriühistu töäjökulu töötajale on suurem, kui tellida elektrikait teenusena vastavalt turul pakutavate ettevõtete seast.

Tulekahju oht

Kuupäeval, 13.02.2022 tehti meie maja arvatavasti neljanda korruse elaniku poolt väljakutse seoses tulekahju ohuga. Päästeameti kaks päästeauto ekipaaži ja Kiirabi üks sõiduk tulid lahendama väljakutset kell 01:41-01:58. KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse, Kristi Kons poolt avati kaugavamisena neljanda korruse uks, kui meie maja teise korruse elanik helistas ja andis teada ukse avamise vajadusest. Neljanda korruse koridoris ja korteris 117 ei olnud viidet tulekahjule. Päästeamet ja Kiirabi sisenesid elaniku poolt ukse avamisel korterisse 117 kontrolltegevusteks.

Akadeemia tee 42 maja ees oleva kõnnitee taastusremont

Akadeemia tee 42 maja ees olev kõnnitee on saanud taastusremondi. Töö on väga korrektselt tehtud ja maja elanikud saavad nüüd igapäeva liikumiseks kasutada kõnniteed, kus ei ole enam kukkumisohtu. Töö tellijaks on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning töövõtjaks on Watercom OÜ. Meie kortermaja poolt on edastatud tänusõnad tehtud töö eest Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Mustamäe Linnaosa Valitsusele ning ettevõttele Watercom OÜ.

Soojusvarustuse katkestus

Utilitas AS andis teatena teada soojusvarustuse katkestusest:

- Akadeemia tee 42 majas toimub 19.09.2022 kell 15:00 kuni 20.09.2022 kell 03:00 soojusvarustuse katkestus.
- Akadeemia tee 42 majas toimub 20.09.2022 kell 01:52 – 06:00 soojusvarustuse katkestus.

Kiri – Tallinna ja Keskkonna- ja Kommunaalamet

Akadeemia tee 42 lõunapoolses küljes oleva kõnnitee parenduse vajadus

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme, Kristi Kons poolt on saadetud kiri Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile kõnnitee taastusremondi vajaduseks.

Kiri 19.09.2022 Tallinna Keskkonna -ja Kommunaalamet

Vastuskiri, 18.10.2022 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet:

/Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet arvestab kõnnitee remondi vajadusega järgneva aasta remondikava koostamisel/

Kiri – Tallinna ja Keskkonna- ja Kommunaalamet ja Tallinna Transpordiamet

Prügikastide ette keelav parkimise märgistus

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme, Kristi Kons poolt on saadetud kiri Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile prügikastide ees oleva asfalt ala märgistuseks.

Kiri 07.10.2022 Tallinna Keskkonna -ja Kommunaalamet

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet edastas KÜ Akadeemia tee 42 poolt saadetud kirja Tallinna Transpordiametile.

Vastuskiri, 11.10.2022 Tallinna Transpordiamet:

/Tallinna Transpordiamet annab nõusoleku jäätmekonteinerite juurde linnale kuuluvale maale teekattemärgis 934 "Parkimiskeelu ala" kandmise. Kiidame heaks, et teekattemärgistus viiakse läbi KÜ Akadeemia tee 42 kulul/

Tagumise trepikoja jäätmete vedu

Tagumisse trepikotta oli eelnevate juhatuse liikmete poolt ladustatud jäätmeid. Kõik jäätmed on treikojast eemaldatud ja utiliseeritud.

Aknaklaasi lõhkumine

Esimese korruse aknaklaas lõhuti korter 9 üürniku sõbra poolt 04.12.2022. Korterühistu edastas kahju tekitamise kohta süüteo teate Politsei- ja Piirivalveametisse ning alustatud on väärteomenetlust. Samuti edastas korterühistu juhatuse liige, Kristi Kons kahju teate taastamistöödeks kindlustusele Gjensidige.

Kindlustus Gjensidige on kahjusumma hüvitanud 04.01.2023, omavastutuse osa kandis korterühistu.

Tagumise trepikoja sügavpuhastav koristus

Tagumine trepikoda on peale jäätmete vedu saanud sügavpuhastava koristuse lisa tööna meie koristaja poolt.

Remonttööd:

Korterite tasapindade vahelised ja korteris tehtud remonttööd

Korterites 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. Korterite duširuumi ala laed on renoveeritud ripplaena.

Santehnilised tööd korterites (tihendite vahetused): 13, 69, 124, 132.

Ehituslikud tööd korterites (riplae paigaldus): 52, 69, 87, 124, 132.

Veemõõtjate ja segisti paigaldus soojussõlmes

Soojussõlme on paigaldatud uued kaugloetavad ultraheli Kamstrup veemõõtjad, mis on lisatud olemasolevasse veemõõtjate kauglugemise süsteemi ning samuti on soojussõlme paigaldatud uus segisti. Vana kraanikausi segisti oli lekkiv.

Uksesulguri ja ukse kontrolleri nuppude vahetused

Välisukse sulgur ja kontrolleri avamisnupp ning soojussõlme kontrolleri avamisnupp ei töötanud enam ning seejärel paigaldati uued kontrolleri avamise nupud ja ukksesulgur.

Trepiplaatide paigaldus

Trepikojas olid trepilt lahti tulnud kaks plaati. Lahti tulnud plaadid on paigaldatud tagasi trepile.

Välikaamerate seadistus

Kolm välikaamerat olid ajapikku muutnud vaatevälja. Kaamerad on uuesti seadistatud ja tagamas vajalikku vaatevälja.

Korruse koridoride uksenupud

Korruse koridoride ukse tuli ära uksenupp ja mõningatel teistel ustel logisesid uksenupud. Vanad uksenupud eemaldati ning paigaldati uued uksenupud ABLOY 118 LK MS/CR, mis on

kahepoolse läbikinnituse keermega. Lisaks nuppude sisemise keermega ühendusena on nupud kinnitatud extreme silikooniga uksepinnale, et vältida ukse nuppude lahti tulemist keermest. Korruse koridoride ukсед olid avatud, et silikoon saaks maksimaalse kuivamise, 7 tundi.

Uued ukse nupud on paigaldatud ustele neljakorruselises majapooles esimesele, teisele ja neljandale korrusele ning viiekorruses majapooles teisele ja viiendale korrusele.

Tagumise trepikoja ukse avamine ja tööd uue lukustussüsteemi paigalduseks

Tagumise trepikoja uks oli lukus ja eelnevate juhataste liikmete poolt ei antud võtit üle järgnevale juhatastele. Seega oli tagumise trepikoja uks lukustatavas olekus ja uks oli tarvilik avada ning paigaldada ukse sulgemiseks uus lukustussüsteem.

Tagumine trepikoja uksel on nüüd nutisüsteem ja vastava õiguse andmisel avatav "sinise" võtmega ning ka kaugavatav. Tagumise trepikoja kaudu on võimalik liikuda katusele nt Päästeamet.

Korter 1 kaasomandi pinna veeühenduste sulgemine

Korter 1 omavoliliselt kinni ehitatud kaasomandi pinnale olid paigaldatud wc-pott, kraanikauss ja pesumasin ning toodud vee- ja kanalisatsiooniühendused. Vee- ja kanalisatsiooniühendused on nüüdseks eemaldatud ja suletud.

Teekattemärgis 934 "Parkimiskeelu ala"

Prügikonteinerite ette on kantud Tallinna Transpordiameti nõusolekul teekattemärgis 934 "Parkimiskeelu ala", mis tagaks edaspidiselt sõidukite mitte parkimist prügikastide ette ning jäätmeäitluse firmal oleks võimalik tühjendada prügikaste.

Veelekked veemõõtjate juures

Korterites 10, 112, 147, 173 tekkisid kuumavee veemõõtja toru juures veelekked. San tehniliste tööde käigus vahetati veemõõtjate juures olev toru tihend uue vastu ning vee lekked peatusid.

Keldri ukse ja ümbruse remonttöö

Keldri välisukse ümbruses oli metallpuur, mis on eemaldatud remonttööna ning antud tööga seotult on tehtud remonditööd ukse renoveerimisele, seinapinnale ja keldri ääre kõrgendatud osale betoonplaatide paigaldamisena koos viimistlusega.

Püstaku kuumaveetoru lõhkemine

- Esimene juhtum

Püstaku kuumavee toru lõhkemine (korter 164 ja korter 124 tasapinnal)

Kuupäeval, 20.04.2022 andis korter 124 elanik teada, et tema neljandal korrusel asuva korter 124 püstakust on kuulda vee tilkumist. Korterijuhataste juhataste liikme, Kristi Kons poolt tutvuti koheselt korteriga 124 ja veenduti, et püstakust on kuumavee vertikaalitorus leke. Püstaku kuumaveetoru vahetuseks tuli avada viiendal korrusel korter 164 duširuumi ja neljanda korrusel korter 124 duširuumi sein, et asendada lõhkenud toru uuega.

Lõhkenud kuumaveetoru vahetus uue toru vastu tehti 21.04.2022. Mõlemates korterites avati duširuumi sein wc poti tagant, eelnevalt wc pott eemaldati ning seejärel tehti torutööd ning hiljem paigaldati plaadid duširuumi seinale tagasi ning paigaldati uuesti wc pott olemasolevale kohale.

- Teine juhtum

Püstaku kuumavee toru lõhkemine (korter 1 ja korter 37 tasapinnal)

Kuupäev, 07.09.2022 andis korter 1 elanik teada, et tema esimesel korrusel asuva korteri püstakust on kuulda vee tilkumist ja on tekkinud veekahjud. Korteriühistu juhatuse liikme, Kristi Kons poolt tutvuti koheselt korteriga 1 ja veenduti, et püstakus on leke kuumavee vertikaaltorus. Püstaku kuumaveetoru lõhkemine põhjustas korterile 1 lae-, seina- ja põrandapinna kahjud. Santehnilised tööd tehti samal päeval kuumaveetoru paranduseks. Korteri 37 sai duširuumi seinapinna kahju seoses santehnilistest töödest tuleneva seina avamisest kuumaveetoru vahetamiseks. Korteriühistu teavitas tekkinud kahjust kindlustust Gjensidige.

Korteriühistu kindlustuse Gjensidige partner Bauserv OÜ esindaja on tutvus kuupäeval, 19.09.2022 korteritega 1 ja 37 ning hindas tekkinud kahjude taastamiseks vajalikud tööd.

KÜ Akadeemia tee 42 kindlustus Gjensidige on hüvitanud tekkinud kahjud 13.12.2022 korteri 1 ja 37 omanikele.

- Kolmas juhtum

Püstaku kuumavee toru lõhkemine (korteri 163 tasapind)

Kuupäeval, 11.11.2022 lõhkes püstaku kuumaveetoru korteri 163 tasapinnas viiendal korrusel. Neljanda korruse koridori laest tilkus vesi mööda seinapinda põrandapinnale. Korteriühistu teavitas korteriühistu kindlustust Gjensidige koheselt kell 11:30 neljanda korruse koridoris tekkinud veekahjust lae pinnana ning kindlustuse poolt paluti alustada santehniliste töödega lõhkenud toru paranduseks. Santehnilised tööd lõhkenud kuumavee toru paranduseks olid lõpetatud hiljemalt samal päeval kell 19:00. Korteri 163 duširuumi seinapinnale tekkis vara kahju plaatidele, plaadid eemaldati, et tagada lõhkenud kuumavee toru parandustööd.

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) Fuajee täiemahuline remont seinte pahteldamiseks, lihvimise ja värvimisena.
- 3) Trepiaärte remont pahteldamise, lihvimisena ja värvimisena.
- 4) Keldri uksehinge remont.
- 5) Korruse koridorides täiemahuline seinte sügavpuhastav pesu ja kodulõhnastajate paigaldamine.
- 6) Grafitite eemaldamine kortermaja tagumiselt trepikoja ukselt, keldri ukselt ning jalgratta hoidjatelt.
- 7) Välisukse, trepikoja ukse ja korruse koridoride uste hooldustööd - hingede õlitamised, reguleerimised.
- 8) Lisa desinfitseerimise tööd tulenevalt koroonaviirusest kaasomandi pindadel.
- 9) Projekti „Roheline õu“ toetuse taotlemine.
- 10) Võlgnevuste teadetega tegelemine korteriomanikele, kellel on korteri osas kommunaalmakse võlgnevus.
- 11) Lisanduvate hooldus- ja haldustegevustega tegelemine ja kulude määramine korteriomanikele.

- 12) Tegelemine Politsei- ja Piirivalveametiga juhtumite videoväljavõtete edastamiseks.
- 13) Prügikasti ette parkivate sõidukite kohta info edastamine Munitsipaalpolitseile.
- 14) Suitsuandurite ja evakuaatsioonivalgustite igakuine testimine.
- 15) Korterites veemõõtjate kontroll.
- 16) Keldri uksehinge remont.
- 17) Lillede tagamine ja nende korrashoid välistrepil lillepottides ning vabaaja alal pidev haljastuse korrastamine.
- 18) Maja ümbruses umbrohu eemaldamine ja tõrje asfaldi äärekivide juurest.
- 19) Maja fassaadi ja katuse puhastamine samblikust (tõrje).
- 20) Maja välistrepi esise määratud fassaadi mitmekordsed puhastused.
- 21) Maja katusel kajaka pesa likvideerimine.
- 22) Soojussõlme hooldus- ja haldus: regulaatorite puhastamine, rõhumõõdikute kontroll, kütte reguleerimine.
- 23) Soojussõlme akna pesu.
- 24) Läbipääsusüsteemi võtmete haldus (süsteemi lisamine ja eemaldamine).
- 25) Välisukse ja korruse koridoride uste kaugavamine Politsei- ja Piirivalveametile ja Kiirabile
- 26) Tulekahju ohtudega tegelemine ning akende ja rõdu uste avamine mürgise suitsuvingu tuulutamiseks.
- 27) KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige Kristi Kons on tegelenud majandustegevuskavas esitatud tegevustele sobilike ideeliste lahenduste väljatöötamisega, lähteülesannete koostamisega, hangete korraldamisega tööde elluviimiseks.
- 28) Korterühistu juhatuse liige, Kristi Kons on pidevalt tegelenud kaasomandi pinnal korra tagamisega, et elanike käitumine ja nende tegevus oleks kohane kodukorras vastu võetule.
- 29) 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 lisaks tasuma.

Kokkuvõttena on tehtud kõik 2022. aasta majandustegevuskavas olevad tööd, va kortermaja katuse renoveerimise projekt, mis on töös. Antud töö valmib esimesel võimalusel 2023. aastal kuna juhatuse liikmel, Kristi Kons kulus rohkem aega prioriteetseks tegevuseks ehk kortermajas tegevustele, mis tagaksid kõikidele elanikele inimväärsed tingimused elamiseks.

Edasised tegevused:

- 1) Majandusaasta aruande 2022 ülevaatamine, tegevusaruande koostamine ja revideerimiseks vajaliku dokumentatsiooni esitamine.
- 2) Majandustegevuskava 2023 koostamine.
- 3) Muud igapäevategevused, tagamaks ühistus jätkusuutlikkus vastavalt majandustegevuskavas pikaajalisemate plaanide täitmiseks.

2: Finantsülevaade (lühiversioon)

1) Sihtotstarbelised tasud seisuga 30.11.2022 ehk 11 kuud.

Remondifondi tariif: 0,78 EUR/m²,

Hooldusfondi tariif: 1,10 EUR/m².

(Rahaühik EUR)	31.12.2021	Saadud	Tulu/kulu	30.11.2022
Remondifond	46 605,20	22 024,00	- 6 932,88	61 969,32
Hooldusfond	-1 797,29	33 032,70	-27 882,96	3 352,45
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	44 807,91	55 056,70	-34 815,84	65 048,77

2) Kommunaalmaksete võlgnevuste kogusumma seisuga 30.11.2021 on 1 318,88 eurot.

Korteriühistu 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 30.11.2022

Rahaühik: euro	30.11.2022
Swedbank	23 787,21
Coop Pank deposiit	50 301,59
KOKKU	74 088,80

3: Fondide tariifid

Ülevaade fondidest:

Fondide ülevaade 2022. aastal seisuga 30.11.2022 ehk 11 kuud

Remondifondi tariif: 0,78 EUR/m²,

Hooldusfondi tariif: 1,10 EUR/m².

(Rahaühik EUR)	31.12.2021	Saadud	Tulu/kulu	30.11.2022
Remondifond	46 605,20	22 024,00	- 6 932,88	61 969,32
Hooldusfond	-1 797,29	33 032,70	-27 882,96	3 352,45
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	44 807,91	55 056,70	-34 815,84	65 048,77

Hooldusfond on positiivse jäägiga, kuna jalgratta hoidla kohatasud ja elektrikuga lõpetatud töösuhe on tekitanud vastava kasvu. Hooldusfondi kuludeks on tulemas käesoleval aastal veel lisakoristuste tasude ja tagumise trepikoja koristuskulude väljamakse ning riigilõivutasu seoses tsiviilhagiga.

2023. aastal on töötasu alammäär kuus täistööajaga töötamise korral 725 eurot. Töötaja (koristaja) töötasu summa on muutumas seoses töötasu alammäära tõusuga. Lisaks oleme varasemalt arvestanud, et juhatuse liikmele makstav tasu oleks võrdne töötaja töötasu alammääraga, milleks on 725 eurot.

Ettepanek: Jätta 2023. aastaks alljärgnevad hooldus- ja remondifondi tariifid samaks.

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

Poolt hääli: 34 (kõik on poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: 2023. aasta hooldus- ja remondifondi tariifid jäävad samaks ja on alljärgnevad:

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

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 jätkub täitemenetlus.

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 viivitamatult tööandjale korraldus töötasu arestimiseks ning vara tekkimisel seatakse varale käsutamise keelumärge.

Korteriühistule Akadeemia tee 42 ei ole veel laekunud kahju tekitaja poolt 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 välisukse 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 menetlusse 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 viivisummad 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 täitemenetlusse kohtutäiturile Elin Vilippus./

5: Majandusaasta aruande 2022 revideerimine

Vastavalt korteriühistu üldkoosoleku 27.06.2022 otsusele tuleb valida revisjoniteenus majandusaasta aruande 2022 revideerimiseks. KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme, Kristi Kons poolt on küsitud revisjoniteenuse hinnapakkumised kaheksalt ettevõttelt.

Pakkumised KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta 2022 revideerimiseks:

Revideerimise firma nimi	Hind (EUR)	Käibemaks	Lõppsumma (EUR)	Märkus
Kermarc Raamatupidamis-teenused OÜ info@kermarc.ee	Loobun pakkumise tegemisest			
Hansa Äriteenuste OÜ info@ariteenused.ee	<i>pakkumist ei esitatud</i>			
My Property info@myproperty.ee	366,00 EUR	73,20 EUR	439,20 EUR	Asukoht: Tallinn
Vallaste ja Partnerid OÜ post@viap.ee	198,00 EUR	39,60 EUR	237,60 EUR	Asukoht: Tallinn
K&T Projekt OÜ kiatprojekt@gmail.com	<i>pakkumist ei esitatud</i>			
Revisjon OÜ marizakaubisch@gmail.com	255,00 EUR	Ei ole käibemaksu kohustuslane	255,00 EUR	Asukoht: Tallinn
REVIDENT MTÜ info@revident.ee	Jätame pakkumise tegemata			
Juntson Haldus OÜ info@juntson.ee	240,00 EUR	48,00 EUR	288,00 EUR	Asukoht: Tartu. Lisandub dokumendite saatmise kulu

Varasematel aastatel KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruannete revideerijad:
Majandusaasta aruande 2021 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 198 eurot)
Majandusaasta aruande 2020 revideerija: Vallaste ja partnerid OÜ (hind 150 eurot)
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 2022 revideerimist.

Poolt hääli: 6 (kõik koosolekul kohal olnud osalejad on nõus va juhatuse liige, kes hääletas erapooletult)

Vastu hääli: -

Erapooletuid hääli: 28 (Juhatus liige Kristi Kons ei anna poolt ega vastu häält revideerimisfirma valimisel, et tagada erapooletus oma korterile kuuluva häälega ning teda volitanud korteriomanike häälele osas. Seega ei ole juhatuse liige mõjutanud revideerimisfirma valikut ning koosolekul osalenud korteriomanikud on teinud valiku juhatuse liikmest sõltumata)

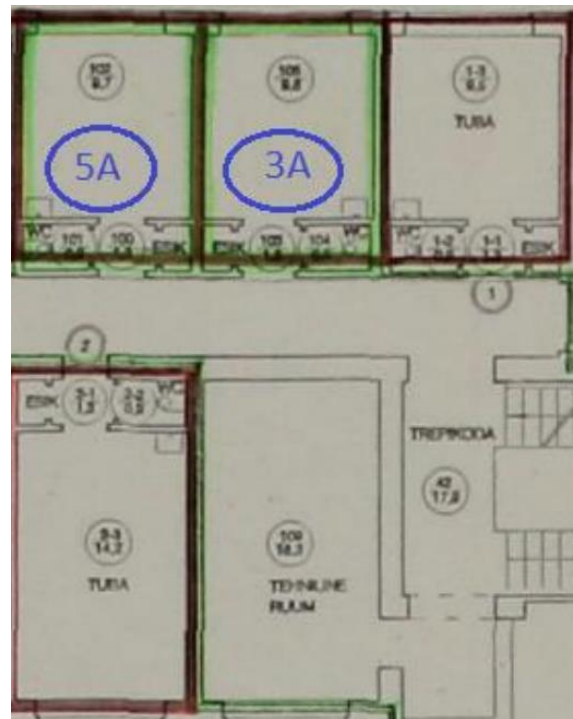
Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2022 revideerija on firma Vallaste ja Partnerid OÜ.

6: Kaasomandi esemete, ruumid ukse tähistega 3A ja 5A valdusest vabastamine Capital Kinnisvara OÜ poolt korteriomanike kaasomandi kasutusse

Capital Kinnisvara OÜ on hõivanud kaasomandi esemed õigusliku aluseta aadressil Akadeemia tee 42 kortermaja esimesel korrusel viiekorruselises majapoolses ruumidena ukse tähistega 3A ja 5A. Sellest tulenevalt saab öelda, et valdus on hõivatud pahauskselt vastavalt asjaõigusseaduse § 35 lõike 2 tähenduses.

Asjaõigusseaduse § 40 lõige 1 sätestab, et valdus on seadusega kaitstud omavoli eest. Ruumide ukse tähistega 3A ja 5A hõivamine on omavoliline, sest see on saadud valdaja nõusolekuta valduse äravõtmise teel. Sama seaduse § 41 lõige 3 alusel on valdajal õigus kinnisasi oma võimu alla tagasi võtta või õigus nõuda valduse taastamist § 45 lõike 1 alusel.

Samuti on pahauskne valdaja kohustatud hüvitama omanikule asja või selle päraldiste hävimise või väärtuse vähenemise tõttu tekkinud kahju vastavalt asjaõigusseaduse §84 lõike 1 alusel. Valdaja vastutab ka asjast



*Elamu Akadeemia tee 42 plaani väljavõte:
viiekorruselise majapoolse kaasomandi
eseme ruumid 3A ja 5A*

saadud kasu väljaandmise ja hüvitamise eest ning hüvitama ka saamata jäänud kasu, mida omanik ise oleks saanud asja vallates vastavalt asjaõigusseaduse §85 lõike 1 ja lõike 2 alusel.

Ettepanek: Capital Kinnisvara OÜ poolt vabastada hõivatud valdus ruumidena Akadeemia tee 42 kortermaja esimesel korrusel viiekorruselises majapoolses ukse tähistega 3A ja 5A hiljemalt 29.03.2023 (kolme kuu jooksul) ning anda üle ruumide 3A ja 5A uste võtmed.

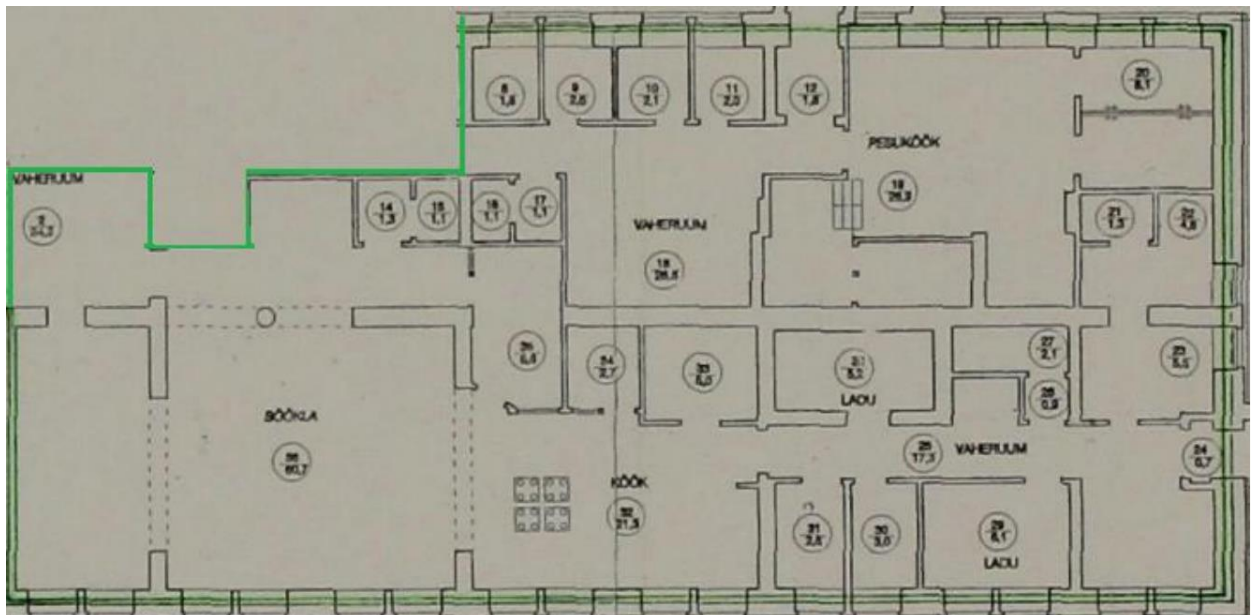
Poolt hääli: 34 (kõik on poolt)

Vastu hääli: -

Erapooleitud: -

Otsus: Capital Kinnisvara OÜ poolt tuleb vabastada hõivatud valdus ruumidena Akadeemia tee 42 kortermaja esimesel korrusel viiekorruselises majapoolses ukse tähistega 3A ja 5A hiljemalt 29.03.2023 (kolme kuu jooksul) ning anda üle ruumide 3A ja 5A uste võtmed.

7: Kaasomandi esemete neljakorruselise majapoolse keldripinna ruumide valduste vabastamine Capital Kinnisvara OÜ poolt korteriomanike kaasomandi kasutusse



*Elamu Akadeemia tee 42 plaani väljavõte:
neljakorruselise majapoolse kaasomandi eseme keldripinna ruumid*

Capital Kinnisvara OÜ on hõivanud kaasomandi esemed õigusliku aluseta aadressil Akadeemia tee 42 kortermaja neljakorruselise majapoolse keldripinna ruumid. Sellest tulenevalt saab öelda, et valdus on hõivatud pahauskselt vastavalt asjaõigusseaduse § 35 lõike 2 tähenduses.

Asjaõigusseaduse § 40 lõige 1 sätestab, et valdus on seadusega kaitstud omavoli eest. Neljakorruselise majapoolse keldripinna ruumide hõivamine on omavoliline, sest see on saadud valdaja nõusolekuta valduse äravõtmise teel. Sama seaduse § 41 lõige 3 alusel on valdajal õigus kinnisasi oma võimu alla tagasi võtta või õigus nõuda valduse taastamist § 45 lõike 1 alusel.

Samuti on pahauskne valdaja kohustatud hüvitama omanikule asja või selle päraldiste hävimise või väärtuse vähenemise tõttu tekkinud kahju vastavalt asjaõigusseaduse §84 lõike 1 alusel. Valdaja vastutab ka asjast saadud kasu väljaandmise ja hüvitamise eest ning hüvitama ka saamata jäänud kasu, mida omanik ise oleks saanud asja vallates vastavalt asjaõigusseaduse §85 lõike 1 ja lõike 2 alusel.

Ettepanek: Capital Kinnisvara OÜ poolt vabastada hõivatud valdus Akadeemia tee 42 kortermaja neljakorruselise majapoole kaasomandi eseme keldripinna ruumid hiljemalt 29.03.2023 (kolme kuu jooksul) ning anda üle keldriuste võtmed.

Poolt hääli: 34 (kõik on poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: Capital Kinnisvara OÜ poolt tuleb vabastada hõivatud valdus Akadeemia tee 42 kortermaja neljakorruselise majapoole kaasomandi eseme keldripinna ruumid hiljemalt 29.03.2023 (kolme kuu jooksul) ning anda üle keldriuste võtmed.

8: Muud küsimused

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme tasu 2023. aastal.

Üldkoosolekul 28.12.2022 osalenud liikmed tegid ettepaneku juhatuse liikmele, Kristi Kons tasu määramiseks järgnevas aastaks.

Ettepanek: Määrata juhatuse liikmele, Kristi Kons 2023. aastal igakuine tasu summas 725 eurot (bruto), alates 01.01.2023.

Poolt hääli: 6 (kõik koosolekul kohal olnud osalejad on nõus va juhatuse liige, kes hääletas erapooletult)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: 28 (Juhatus liige Kristi Kons ei anna poolt ega vastu häält juhatuse liikme tasu määramisel, et tagada erapooletus oma korterile kuuluva häälega ning teda volitanud korteriomanike häälte osas. Seega ei ole juhatuse liige mõjutanud juhatuse liikmele tasu määramist ning koosolekul osalenud korteriomanikud on teinud ettepaneku juhatuse liikmest sõltumata)

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatuse liikmele, Kristi Kons määrati 2023. aastaks igakuine tasu summas 725 eurot (bruto).

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikmega, Kristi Kons sõlmib juhatuse liikme lepingu lisa KÜ Akadeemia tee 42 poolelt korteri Akadeemia tee 42 korterite 21, 35, 69, 104, 139, 157 omanik, Conductio OÜ vastavalt MTÜS §19 lg1 p4.

Otsused:

- 1) 2023. aasta hooldus- ja remondifondi tariifid jäävad samaks ja on alljärgnevad:
 - Hooldusfondi tariif 1,10 EUR/m²
 - Remondifondi tariif 0,78 EUR/m².
- 2) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2022 revideerija on firma Vallaste ja Partnerid OÜ.
- 3) Capital Kinnisvara OÜ poolt tuleb vabastada hõivatud valdus ruumidena Akadeemia tee 42 kortermaja esimesel korrusel viiekorruselises majapoolses ukse tähistega 3A ja 5A hiljemalt 29.03.2023 (kolme kuu jooksul) ning anda üle ruumide 3A ja 5A uste võtmed.
- 4) Capital Kinnisvara OÜ poolt tuleb vabastada hõivatud valdus Akadeemia tee 42 kortermaja neljakorruselise majapoole kaasomandi eseme keldripinna ruumid hiljemalt 29.03.2023 (kolme kuu jooksul) ning anda üle keldriuste võtmed.
- 5) KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatuse liikmele, Kristi Kons määrati 2023. aastaks igakuine tasu summas 725 eurot (bruto).
KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikmega, Kristi Kons sõlmib juhatuse liikme lepingu lisa KÜ Akadeemia tee 42 poolelt korteri Akadeemia tee 42 korterite 21, 35, 69, 104, 139, 157 omanik, Conductio OÜ vastavalt MTÜS §19 lg1 p4.

Lisa:

1. Koosolekul osalejate korteriomaniike ja volitatud isikute nimekiri
2. Korteriomanike volitused
3. Üldkoosoleku 28.12.2022 kutse

Juhatuseliige:



Kristi Kons

Koosoleku juhataja:



Kristi Kons

Protokollija:



Kristi Kons