

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Akadeemia tee 42 korteriühistu

registrikood: 80199406

telefon: +372 55607919

e-posti aadress: akadeemia42@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	19
Bilanss	19
Tulemiaruanne	20
Rahavoogude aruanne	21
Netovara muutuste aruanne	22
Raamatupidamise aastaaruande lisad	23
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	23
Lisa 2 Raha	23
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	24
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	25
Lisa 6 Võlad tarnijatele	25
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	26
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	26
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	26
Lisa 10 Muud tulud	27
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	27
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	28
Lisa 13 Tööjõukulud	28
Lisa 14 Muud kulud	29
Lisa 15 Seotud osapooled	29
Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine	29
Aruande allkirjad	30

*Hea kodu on see, kus ollakse õnnelik.
KODU - See on tunne ...*

Tegevusaruanne

KÜ Akadeemia tee 42 on asutatud 09.03.2004.

KÜ Akadeemia tee 42 hooldab elamumaad suurusega 1 770 m², sh ehitusalune maa 969 m², millel asub nelja-viekkorruselise korterelamu elamispiinnaga 2 567 m². Elamus on 183 korterit.

Tegevuse eesmärgiks on elamu Akadeemia tee 42 ja selle juurde kuuluva maa majandamine ning korteriühistu liikmete esindamine.

Korteriühistu tööd korraldab üheliikmeline juhatus. Juhatuse liige on Kristi Kons.

Teemad:

1: Koduleht

2: Fondide tariifid (hoolduskulud, remondifond)

3: Ülevaade tehtust

4: Remondifondi kasutamine

5: Hoolduskulude kasutamine

6: Ülevaade tööjõukuludest

7: Aastakulud meie maja väiksema ja suurema korteri kohta

7.1: Väiksema korteri aastakulud

7.2: Suurema korteri aastakulud

8: Kokkuvõte - majandusaasta aruanne 2017

9: Kohtuotsus

10: Majandusaasta aruande 2017 revideerimine

11: Edasised tegevused

Lähemalt:

1: Koduleht

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

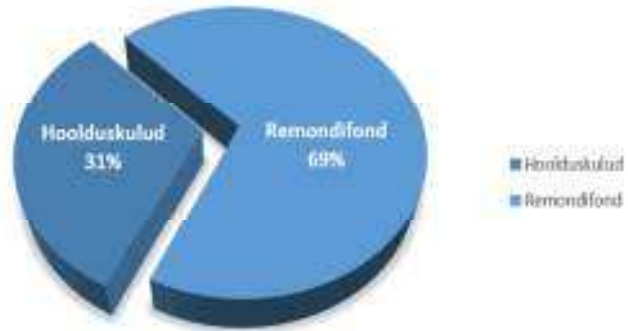
KÜ Akadeemia tee 42 koduleht annab ülevaate meie majas toimuvast, mille tulemusel on korteriühistu juhatuse ja liikmete vaheline suhtlemine kiirem, lihtsam ja tulemuslikum.

KÜ Akadeemia tee 42 kodulehel on ülevaade järgnevast: tähtsad teated, võlgnikud, inimesed, infokirjad, kodukord, lepingupartnerid, üldkoosoleku protokollid, majandustegevuskavad, majandusaasta aruanded, maja dokumendid, uus korteriomanik.

2: Fondide tariifid (hoolduskulud, remondifond)

Jaanuar – detsember 2017

Fondid	Kulu (EUR/m ²)
Remondifond	1,32
Hoolduskulud	0,59
KOKKU (EUR/m²)	1,91



Hoolduskulude ja remondifondi tariif on aasta lõikes igakuiselt sama.

Fondide ülevaade 2017. aastal

(Rahaühik EUR)	31.12.2016	Saadud	Tulu/kulu	31.12.2017
Remondifond	34 685	48 669	-27 191	56 163
Hoolduskulud	1 213	18 637	-19 978	-128
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	35 898	67 306	-47 169	56 035

3: Ülevaade tehtust

Tehtud:

Koduleht

- 1) KÜ Akadeemia tee 42 koduleht: <https://akadeemia42.zohosites.com>
Eelnevalt loodud kodulehe täiustamine võlgnike ja infrastruktuuri rubriigiga ning jätkuvalt ülevaate andmine tehtud töödest meie majas igakuiste infokirjadena.

Väliterritoorium

- 2) Lillede tagamine ja nende korrashoid välistrepil lillepottides ning fuajee ja kontoriruumi välisel aknalaual lillekastides.
- 3) Vabaaja ala
Meie maja tänavapoolne otsmine külg on saanud korrastustööde tulemusel vabaaja ala.
Vabaaja alal ei ole enam piiret ja olemasolev pink on renoveeritud. Istutatud on männid, mis loovad vabaaja alal looduskeskse tunde. Nüüd on võimalik ka vanematel inimestel õues istuda ja värskes õhus aega veeta ja jalgu puhata!
- 4) Välistrepp
Välistrepilt olid lahti tulnud kaks trepiplaati. Lahti tulnud trepiplaadid kinnitati trepile tagasi.

Maja fassaad

- 5) Akna vahetus (korter 166)
Korteri 166 toimus 26.06.2017 tulekahju. Tulekahju tekkepõhjuseks oli korteriomandi haldusalas olev miniköök. KÜ Akadeemia tee 42 kindlustus hüvitas antud sündmuses kahjustada saanud korteri akna vahetuse uue akna vastu kuna aken hõlmas ühistu haldusalas olevat maja fassaadi. Korteri 166 on vana aken eemaldatud ja paigaldatud uus aken.
- 6) Teostatud on maja fassaadi osaline puhastamine samblikust (tõrje).

Rõdud

- 7) Rõdude renoveerimine

Rõdud olid kehvast seisusest ja mõningatel rõdudel olid osaliselt puidust alusraamid koos plekist rõdu kattega lahti ning suuremas osas rõdudel olid ka plekist katted puidust alusraami küljest lahti. Seetõttu tugevama tuule korral kolisesid rõdude katteplekid koos alusraamiga vastu rõdude metallkarkassi. Rõdude katteplekid on nüüd kinnitatud alusraamile ja alusraam koos plekist kattega metallkarkassile. Lisaks on metallkarkass värvitud metalli- ja roostevastase värviga.

- 8) Rõdude uste pesu
Teostatud on trepikojas olevate rõdude uste täielik pesu.

Kelder

- 9) Peakanalisaatoritorustiku remont
Peakanalisaatoritorustik, mis suunab reovee neljakorruselise majapoole osast välja kanalisatsiooni on kaheliiteline ja kasutamata liite osa ei olnud meie maja renoveerimisest saati suletud. Kasutamata liiteosa oli suletud kilekotiga ja selle ümber oli kilekoti hoidmiseks keeratud juhe. Aastate möödumisel oli kilekott purunenud ja peakanalisaatori torustikust lekkis tohutu hais keldriosadesse. Seetõttu oli tunda trepikoja keldriosas sõltuvalt tuule suunast vahel suuremat ja vahel väiksemat kanalisatsiooni haisu. Nüüdseks on peakanalisaatori torustiku kasutamata ehk avatud liiteosa suletud. Teostatud on esmane remont.
- 10) Keldri kanalisatsiooni torude remont
Keldri kanalisatsiooni torusid on osaliselt remonditud seoses veeleketest tulenevatest põhjustest.
- 11) Teostatud on keldri akendele linkide paigaldamine.

Soojussõlm

- 12) Soojussõlme valgustid
Soojussõlme on paigaldatud kaks *microwave* sensoriga valgustit, mis valgustavad siis, kui toimub liikumine ja kustuvad, kui liikumist ei toimu. Valgustid on elektrit säästvad.
- 13) Soojussõlme hooldus
Soojussõlmes teostati veelekkelise ventiili vahetus. Sooja tarbevee regulaatori ja magistraali vaheline ventiil oli ajapikku järgi andnud ja seetõttu tekkis veeleke. Samuti teostati tarbevee trassiga seotud kahe mudafiltri pesu ja ühel neist ka tihendi vahetus.
- 14) Soojussõlme kraanikausi kanalisatsiooni torustik
Soojussõlmes ummistus kraanikausi toruühendus ja torustikus tekkis veeleke. Veeleke peatati parandustööde käigus.
- 15) Utilitas AS teostas 27.06.2017 surveproovi. Soojussõlmes tuli sulgeda sulgarmatuur, et kõrgel rõhul tehtav surve ei kahjustaks meie maja sisest torustikku. Surveproov teostati kell 09:00 - 13:43 ja sel ajal ei olnud meie majas sooja vett. Korterielanikke oli eelnevalt teavitatud.
- 16) Soojussõlme akanakate
Soojussõlmes olid kardinad, mis ei olnud tavapäraselt ilusasti akent katmas. Akna avamisel ei jätnud soojussõlme kasutavad inimesed akna kardinad korrektselt akna ette. Pidevalt tuli korra tagamiseks kardinad akna ees kohendada. Nüüd on soojussõlme aknakatteks rulo, mis jätab väljaspoolt ja seestpoolt vaadates korrektse mulje.
- 17) Soojussõlme koristamine
Soojussõlmest vananenud inventari eemaldamine ja ruumi puhastamine räpakusest.

Fuajee

- 18) Fuajee trepikäsipuu
Fuajeesse on paigaldatud trepikäsipuu. Trepikäsipuu on vajalik abistamiseks liikumisel inimesi, kes on vanaduseas või kellel on liikumisel trepiastmetega raskusi.
- 19) Fuajeesse on paigaldatud seinapilt
- 20) Välisukse ja trepikoja ukse „tableti-võtme“ süsteemi lahti ühendamine
Alates 17.01.2017 on meie majas lahti ühendatud vana süsteem ehk "tableti-võtme" süsteemi läbipääs. Läbipääsuks on ainult uus nutiühenduse süsteem.
- 21) Kaamera paigaldus
Fuajeesse on lisaks olemasolevale kaamerale paigaldatud üks lisa kaamera. Lisatud kaamera tagab vaadatavuse täies ulatuses postkastide alale. Kaamerad on salvestavad ja tagavad järele vaadatavuse kolmeks nädalaks.

22) Fuajee parandusremont

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

Trepikoda

23) Trepikoja ukse renoveerimine

Trepikoja uks oli ajapikku saanud mitmeid sügavaid kriimustusi. Põhiliseks kahjustuseks uksele oli soojusõlmes oleva ukse kokkupuutel tekkinud kahju. Uksele teostati pahteldus ja mitmekordne värvimine metallikaitse värviga.

24) Suitsuandurite paigaldamine trepikotta

Trepikoja korrustele on paigaldatud suitsuandurid (5 tk). Häireseade on fotoelemendiga suitsuandur, mis kontrollib, kas õhus leidub põlengust tekkinud suitsu. Andur ei tuvasta kuumust, gaasi ega leeki. Alarm on konstrueeritud suitsu tuvastamiseks.

25) Uksestopperite paigaldus (9 tk)

Trepikotta paigaldatud uksestopperid olid järgi andnud ja seetõttu vajasisid uuesti kinnitamist. Eelnev kinnitus oli naeltüüblitega. Seekord on kinnitusena kasutatud plaadiankruid ja lisaks kinnitusliimi.

26) Trepikoja parandusremont

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

Korruse koridorid

27) Korruse koridoride remondid ja valgustite paigaldus

Kõigis meie maja koridorides ehk neljas lühemas koridoris ja viies pikemas koridoris on teostatud täielik remont ja uute valgustite paigaldus.

Remondi käigus teostati:

- lagede ja seinapindade osaline pahteldus;
- pragude katmine võrguga ning nende pahteldus;
- seinapindade kruntimine
- seina- ja laepindade kahekordse pinnavärviga katmine;
- uute nurgaliistude ja osaliselt karbikute paigaldus;
- valgustite paigaldus (*microwave* sensoriga).

Valgustid valgustavad siis, kui toimub liikumine ja kustuvad, kui liikumist ei toimu. Valgustid on elektrit säästvad.

KOKKUVÕTE: korruse koridorid

2017. aastal perioodil jaanuar – mai on teostatud kõikide meie maja korruste koridoride remondid. Meie maja koristaja on teostanud lisaülesande raames kõikidele korruse koridoride korterite ustele välispindade sügavpuhastava pesu. Kõikides korruste koridorides on kaks suitsuandurit.

28) Suitsuandurite paigaldamine korruse koridoridesse

Korruse koridoridesse on paigaldatud suitsuandurid (18 tk). Igas korruse koridoris on kaks suitsuandurit. Häireseade on fotoelemendiga suitsuandur, mis kontrollib, kas õhus leidub põlengust tekkinud suitsu. Andur ei tuvasta kuumust, gaasi ega leeki. Alarm on konstrueeritud suitsu tuvastamiseks.

29) Infosildid

Korruse koridoride uste sisepindadele on paigaldatud infosildid. Siltideks on: "Suitsetamine keelatud", "Hädaabi telefonil 112".

30) Kaamerate paigaldus

Korruse koridoridesse on paigaldatud kaamerad (9 tk). Üheksa kaamerat üheksale korrusele nii, et igal korruse koridoris on üks kaamera. Kaamerad on salvestavad ja tagavad järelevaadatavuse kolmeks nädalaks.

Korterite ukсед

31) Korterite uste välispindade pesu

Koristaja on lisaülesande raames teostanud sügavpuhastuse renoveeritud kõikide korruse koridoride korterite ustele. Uste välispinnad on sügavpuhastatud ehitustolmust ning samuti korterielanike uste mitte pesemise korral maja renoveerimisjärgselt ~ 8 aastastest mustusest puhtad.

Korterite tasapindade vahelised ja korteris teostatud remonttööd

- 32) Korterid 18 ja 58 vahelise osa duššiala trapi äravoolutoru ühenduses oli veeleke. Toruühendus asendati ja veeleke peatati. Korterid 18 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.
- 33) Korterid 134 ja 174 vahelise osa duššiala trapi äravoolutoru ühenduses oli veeleke. Toruühendus asendati ja veeleke peatati. Korterid 134 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.
- 34) Korterid 2 ja 42 vahelise osa duššiala trapi äravoolutoru ühenduses oli veeleke. Toruühendus asendati ja veeleke peatati. Korterid 2 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.
- 35) Korterid 89 ja 129 vahelise osa duššiala trapi äravoolutoru ühenduses oli veeleke. Toruühendus asendati ja veeleke peatati. Korterid 89 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.
- 36) Korterid 139 ja 179 vahelise osa duššiala trapi äravoolutoru ühenduses oli veeleke. Toruühendus asendati ja veeleke peatati. Korterid 139 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.
- 37) Korterid 58 ja 98 vahelise osa duššiala trapi äravoolutoru ühenduses oli veeleke. Toruühendus asendati ja veeleke peatati. Korterid 58 dušširuumi ala lagi on renoveeritud.
- 38) Korterid 125 ja 165 vahelise osa duššiala trapi äravoolutoru ühenduses oli veeleke. Toruühendus asendati ja veeleke peatati. Korteri 125 on teostatud dušširuumi alas lae renoveerimine ja elutoas lae ja seinapindade tervikrenoveerimine.
- 39) Korteri 114 teostati kütteventiili vahetus. Kütteventiil ei olnud töökorras ja selle keeramisel avatud ja suletud asendisse tekkis küttevee leke.

Veemõõtjate vahetus ja plommimine

- 40) Korteri 98 olid veemõõtjad kahjustusega. Vanad sooja ja külma veemõõtjad vahetati uute sooja ja külma veemõõtjate vastu.
- 41) Korteri 140 olid veemõõtjad rikked. Vanad sooja -ja külmavee mõõtjad vahetati uute sooja -ja külmavee mõõtjate vastu.
- 42) Korteri 47 oli sooja vee mõõtur kahjustusega. Vana sooja vee mõõtur vahetati uue sooja vee mõõtja vastu.
- 43) Veemõõtjate plommimine korteri 114. Korteri oli varasemalt teostatud veemõõtjate vahetus. Veemõõtjad olid plommimata.

Kanaliseerimine

- 44) Kanaliseerimise ümmistused
 - Viiepoolse majaosa esimese korruse koridori viimases korteri 22 toimus kanaliseerimise torustikust reovee ülesvool. Reovesi kattis täielikult korteri dušširuumi ala ja jõudis ka osaliselt elutoa põrandale. Santehnikud eemaldasid ümmistuse kasutades trossimeetodit ~ 8 meetrise trossi pikkusega.
 - Viiepoolse majaosa esimese korruse koridori viimases korteri 22 toimus järjekordne kanaliseerimise torustikust reovee ülesvool. Reovesi kattis täielikult korteri dušširuumi ala ja jõudis ka elutoa põrandale. Santehnik eemaldas ümmistuse kasutades trossimeetodit ~ 12 meetrise trossi pikkusega.

Prussaka tõrje

- 45) Korteri 40 on teostatud prussaka tõrje. Kahekordse kordustõrje ajal korteri 40 prussakaid ei nähtud. Lisaks teostati korteri 40 kõrval olevas ühise püstakuga korteri 42 prussaka tõrje. Korteri 42 tõrje ajal prussakaid ei nähtud.

Tulekahju

- 46) Viiepoolse majaosa viiendal korrusel korteri 166 toimus 26.06.2017 tulekahju. Tulekahju tekkepõhjuseks oli korteriomandi haldusalas olev miniköök.

Suurejooneline veekahju

- 47) Meie maja viiepoolse maja osa püstakus toimus 20.-21.08.2017 veekahju kahjujuhtum, mis tekkis seoses püstaku toru lõhkemisega viienda ja neljanda korruse tasapinnal. Veekahju tuvastamise ja purunenud toru asendamisega said lammutamisest ja veest tulenevat kahju korterid 160, 120 ja 122 ning veekahju korterid 80, 40, 2 ja soojussõlm.

Kindlustusjuhtumid

- 48) Veekahju juhtum seoses korteri 125 ja 165 tasapinna vahel oleva kanalisatsioonitoru purunemisega. Kahju kannatajaks oli korter 125. Kahju sai korteri 125 dušširuumi lae ning elutoa lae ja seina osad. Korteriühistu kindlustus on korteriühistule ja korteriühistu on omakorda tööde teostajale kahjusumma ehitustöödeks hüvitanud.
- 49) Tulekahju juhtum seoses korteri 166 põlenguga. Korteri põlengu põhjustajaks oli korteri 166 miniköögi elektriühendus, mis on korteri 166 haldusalas ja vastutusallas. Korteriühistu kindlustus tagas kahju hüvitamise seoses tulekahju juhtumiga korteriühistu haldusalas oleva korruse koridori, trepikoja ja maja fassaadi kahjustustööde likvideerimiseks.
- 50) Veekahju juhtum seoses püstaku kuumavee toru lõhkemisega viiepoolse maja viienda ja neljanda korteri tasapinnas 20.-21.08.2017. Korteriühistu kindlustus on korteriühistule ja korteriühistu omakorda on kahju kannatajatele kindlustussummad tasunud. Kahju kannatajateks olid korterid 40, 122, 80, 120 ja 160.

Elektrikatkestused peakilbis (alates 01.11.2017)

- 51) Elektrikatkestused
- Laupäeval, 11.11.2017 andsid kolm korterit 61, 63 ja 103 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 korteris 61 rikkeline külmkapi juhe, mis põhjustas lühise ja peakilbist kaheksa korteriga seotud lüliti välja lüütmise. Esimesel võimalusel avastati rikke põhjus ja taastati peakilbis kaheksat korterit hõlmav elektriühendus.
 - Reedel, 24.11.2017 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 korteris 28 juba teistkordne lühise tekitamine seoses elektri -ja veekasutamise ohutusega mitte arvestamisel. Lühis tekitas juba teistkordselt peakilbist kaheksa korteriga seotud lüliti välja lüütmise. Korteri 28 omanik andis oma korteris lühise tekkimisest teada ja korteriühistu peakilbist taastati elektriühendus esimesel võimalusel.

Võlgnikud

- 52) Võlgnikega tegelemine ehk teadete ja kordusteadete edastamine ning vajadusel maksekäsu kiirmenetluste algatamine.

Küttesüsteem

- 53) Küttesüsteemi reguleerimine ja ühtlase soojushulga tagamine kõikidele korteritele.

ID Access läbipääsu võtmed

- 54) ID Access läbipääsu võtmete haldus: süsteemist eemaldamine, süsteemi lisamine, võtmete jaotus.

Kahju tekitamised

Teadmiseks!

Kõik kahju tekitamised esitatakse korteriühistu poolt Politsei- ja Piirivalveametile menetlemiseks koos tõendava videoväljavõttega. Kahju tekitamised tuleb süüdlasel korteriühistule hüvitada!

- 55) Tekitatud kahju - Välistrepi plaatide lõhkumine
Kuupäeval 28.12.2016 kell 14:21 toimus korteri elaniku poolt välistrepil sõidukiga trepiplaatide lõhkumine. Sõiduki omanik ei teavitanud korteriühistut tekitatud kahjust. Kahju tekitamise teade edastati koos tõendava materjaliga korteriühistu poolt Politsei- ja Piirivalveametile menetlemiseks. Politsei- ja Piirivalveamet alustas kahju tekitamise osas süüdlasega vääртеomenetlust. Korteriühistu poolt koostati müügiarve tekitatud kahju summas vääртеo tekitajale. Vääртеo tekitaja on kahjusumma tasunud.
- 56) Tekitatud kahju - ID Access läbipääsu lõhkumine
Kuupäeval 05.08.2016 kell 19:47-20:09 toimus korteri elaniku poolt ID Access läbipääsu süsteemi lõhkumine välisukse süsteemipunktis. Lõhkumise tulemusel oli kortermaja välisuks mittelukustatavas ehk avatud olekus. Korteri elanik ei teavitanud korteriühistut tekitatud kahjust. Kahju tekitamise teade edastati koos tõendava materjaliga korteriühistu poolt Politsei- ja Piirivalveametile menetlemiseks. Politsei- ja Piirivalveamet alustas kahju tekitamise osas süüdlasega vääртеomenetlust. Korteriühistu koostas müügiarve tekitatud kahju summas

väärteo tekitajale. Väärteo tekitaja ei ole veel kahjusummat tasunud. Võlgnevus arve mitte tasumise osas on antud kohtusse hagimenetlusse korteriühistu ja süüdlase vaheliseks asjaks.

Lepingu sõlmimine tehnosüsteemide avariiteeninduseks ja remonttöödeks

57) Lavateir AS (Toru Abi)

Avariileping nr 24-2017, tähtajatu.

Lepingu objektiks on vee-, kanalisatsiooni-, kütte -ja elektrisüsteemid ja nende osad. Teostatakse tehnosüsteemide avariiteenindust (sh avariiremont) ja remonttööd.

Tellija:

- KÜ Akadeemia tee 42 (juhatus) - töödele, mis jäävad korteriühistu haldusalasse. Töö tellib ja tehtud töö eest tasub KÜ Akadeemia tee 42 esitatud akti ja arve alusel firmale Lavateir AS (Toru Abi).
- Akadeemia tee 42 korterite elanikud, omanikud - töödele, mis jäävad korteri reaalosadesse. Töö tellib ja tehtud töö eest tasub korteri elanik/ omanik pärast tööde lõppemist sularahas firmale Lavateir AS (Toru Abi).

Hinnakiri: www.toruabi.ee

Soodustus: Hinnakirjajärgsest tööde hinnast -10%. Kasutatud seadmete ja materjalide eest arveldatakse eraldi.

Kontakt:

Dispetser 24h: telefon 511 6622; 648 2200

SUUREMAHULISE KOKKULEPPE SAAVUTAMINE - Kvartalisese taastusremondi teostamine 2018. aastal

- 58) Juhatus on edastanud info Akadeemia tee 42 sisetee ja parkimisplatsi ning kõrvalalade seisukorra kohta Tallinna Linnavalitsusele ja Tallinna Kommunaalametile. Saavutatud on antud tööde teostamise kohta kokkulepe. Tööde teostamine 2018. aastal.

KÜ Akadeemia tee 42 juhatus

- 59) KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige, Kristi Kons on meie majas ise teostanud 2017. aasta jooksul väiksemad hooldus- ja remonttööd:

- Suitsuandurite paigaldamine
- Ruloo paigaldus
- Prügikasti paigaldus
- Seinapildi paigaldus
- Soojussõlme koristustööd
- Trepikojas olevate rõduuste täielik pesu
- Lillede eest hoolitsemine
- Osaline samblatõrje maja välisfassaadile
- Prussakatõrje teostamine
- Trepikoja sein ja põrandaplaatide vaheliste vuukide sügavpuhastav pesu
- Trepikoja ja fuajee parandusremont (pahteldamine, lihvimine, värvimine)
- Lisakoristused fuajees ja trepikojas ning prügikastide ümbruses.

Lisaks on KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liige, Kristi Kons tegelenud juriidiliste juhtumitega. Täpsemalt maksekäsu kiirmenetlustega ja tsiviilhagi ettevalmistamisega ja selle esitamisega.

Tehtud hooldus- ja remonttööde ning juriidilise töö eest ei ole pidanud korteriühistu juhatuse liikmele tasuma.

- 60) 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.

Edasised lähemad tegevused:

- 1) Majandusaasta aruande 2017 ülevaatamine, tegevusaruande koostamine ja revideerimiseks vajaliku dokumentatsiooni esitamine
- 2) Majandustegevuskava 2018 koostamine
- 3) Muud igapäevategevused, tagamaks ühistus jätkusuutlikkus vastavalt majandustegevuskavas pikaajalisemate plaanide täitmiseks.

4: Remondifondi kasutamine

Ülevaade remondifondi kasutamisest vastavalt KÜ Akadeemia tee 42 majandustegevuskava remonttööde kavale.

Üldkoosoleku 25.05.2016 otsusega võeti vastu 2017. aasta majandustegevuse kava ning selle lisana 2017. aasta remonttööde kava ja pikaajaline kava.

Kogu tegevus remondifondi kasutamisel on toimunud vastavalt majandustegevuskava remonttööde nimekirjale.

Teostatud remonttööd:

KÜ Akadeemia tee 42 majanduskavas oleva remonttööde nimekirja tegevus	Tehtud remonttööde sisu	Summa (EUR)
2017. aasta majandustegevuskava		
Välisrepi katkiste plaatide asendamine	Kahju tekitaja poolt lõhutu asendamine uute samasuguste trepiplaatidega	190,00
Korruse koridoride remont (4 lühemat koridori ja 5 pikemat koridori)	Kõikides korruse koridorides on teostatud täielik remont: lae -ja seinapinnad	9 730,00
Korruse koridoridesse uute valgustite paigaldamine	Kõikidesse korruse koridoridesse on paigaldatud uued <i>microvawe</i> senoriga valgustid	2 697,04
Fuajee trepi käsipuu	Fuajeele on paigaldatud trepi käsipuu, et tagada ohutu liikumine elanikel ning lihtsustada liikumist pensionäridel ja väikelastel	246,00
Trepikoja ukse renoveerimine	Trepikoja ukseks olid sügavad kahjustused, vajalik oli teostada pahteldamine, korrosioonikaitse ja värvimine	100,00
Vana lukustussüsteemi "tabletivõtme" lahtiühendamise tööd	Trepikoja ukseks vana lukustussüsteemi "tabletivõtme" lahtiühendamise tööd	36,00
Korterite tasapindade vahelised remonttööd ja kahjujuhtumitest tulenevad remonttööd	Korteriuhistu haldusaalas olevate korterite vaheliste tasapindade remonttööd ja kahjujuhtumite tagajärjel põhjustatud remonttöö vajadused korteri reaalosades	1 635,89
	Veekahju juhtumite tagajärjel põhjustatud remonttööde vajadused korterites kindlustusjuhtumitena	6 185,20
	Tulekahju juhtumite tagajärjel põhjustatud remonttööde vajadused korteris	251,52
Elektrisüsteemi remonttööd ja materjalid	Elektriku väljakutse ja korruse koridoride elektrikappide lukkude remonttööd	41,12
Rõdude remonttööd	Rõdude piirete puhastamine, korrosioonitõrje ja värvimine ning katteplekkide	1 000,00
Väiketarvete ost	Riulite soetamine elektriruumi tarvikute hoiustamiseks	103,00
Ettenägematud remonditööd	Trepikojas korruse koridoride uste uksestopperite paigaldamine	106,47
	Soojussõlmes küttesüsteemi remont	32,00
	Välisrööpmel vabaaja piirde eemaldamine ja pingi remont	300,00
	Keldri lukkude avamine	144,00
	Korterites rikkeliste veearvestite vahetus	107,98
	Trepikojas kahjustatud osale seinapindade remont	66,53
2018. aasta majandustegevuskava		
Kaamerad korruse koridoridesse	Kaamerate paigaldus korruse koridoridesse, mis tagaks ennetavalt elanikele turvatunde ja nende vara ning ühistu vara säilimise	4 008,00
KOKKU (remondifond):		26 980,75

Lisaks 2017. aastal plaanitud tegevustele on teostatud pikemaajalises vaates olnud 2018. aasta plaanis olev tegevus ehk korruse koridoridesse kaamerate paigaldus.

Seega on 2017. aastal tehtud maksimaalsed tegevused ajaliselt ja rahaliselt mõttes.

5: Hoolduskulude kasutamine

Hoolduskulud jaotuvad alljärgnevalt:

- 1) Mitmesugused tegevuskulud
- 2) Tööjõukulud.

Mitmesugused tegevuskulud maja Akadeemia tee 42 majandamiseks:

- Jooksev hooldus remont
- Pangateenused (arvete edastusteenus, pangas maksete ülekanded)
- Raamatupidamisteenus
- Majapidamiskulud
- Veeseadme rent
- Revisjoni teenus.

Mitmesuguste tegevuskulude 2017. aasta kulu on 7 124 eurot.

Tööjõukulud maja Akadeemia tee 42 majandamiseks:

- Elektrik (töötaja, igakuine tasu)

- Koristaja- majahoidja (töötaja, igakuine tasu)
- Juhatuse liige (preemia)

Tööjõukulude 2017. aasta kulu on 12 854 eurot.

6: Ülevaade tööjõukuludest

KÜ Akadeemia tee 42 tööjõukulud 2017. aastal olid 12 854,18 eurot:

Palgakulu (brutotasu) – 9 480,29 eurot

Sotsiaalmaks (33%) – 3 324,84 eurot

Töötuskindlustusmaks (0,8%) – 49,05 eurot.

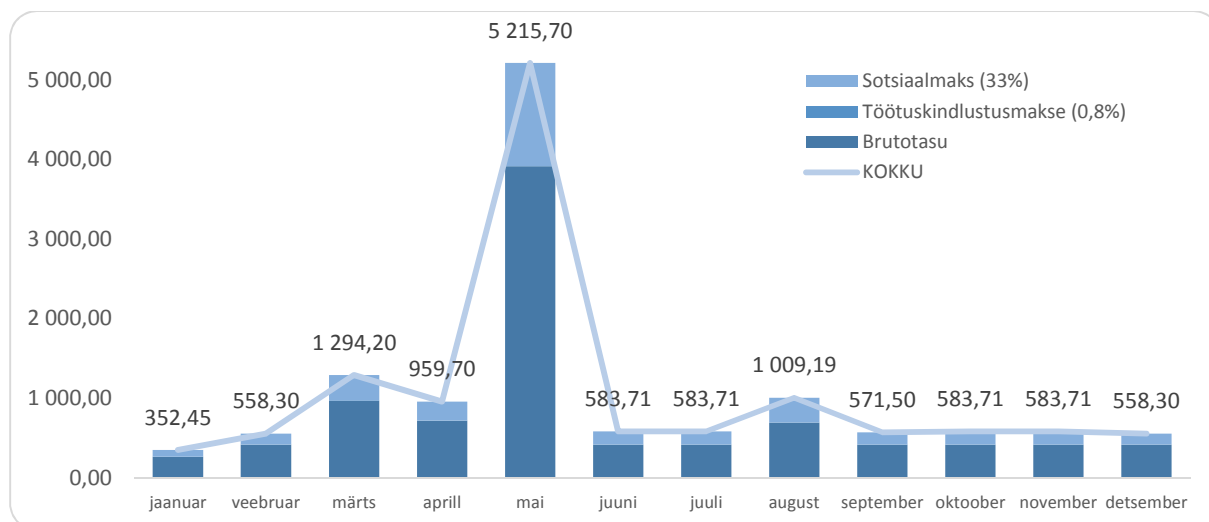
KÜ Akadeemia tee 42 poolt tasustatud töökohad 2017. aastal:

- Elektrik
- Koristaja

KÜ Akadeemia tee 42 juhatus liige ei ole palgaline ehk juhatus liikme tööd ei tasustata igakuiselt. KÜ Akadeemia tee 42 juhatus liikmele võib määrata preemiat tehtud töö eest üldkoosoleku otsuse alusel määratud summas.

KÜ Akadeemia tee 42 juhatus liikmele, Kristi Kons on määratud 2017. aastal üldkoosoleku 16.05.2017 otsuse alusel ühekordne preemia tehtud töö eest perioodil 25.05.-31.12.2016 brutosummas 3 200 eurot.

KÜ Akadeemia tee 42 tööjõukulud 2017. aastal kuude lõikes



Täpsem tööjõukulude ülevaade töökohtade lõikes kuude jaotuses.

jaanuar 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	2	199,15	1,59	65,72	266,46
KOKKU	3	263,42	2,10	86,93	352,45

veebruar 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	353,00	2,82	116,49	472,31
KOKKU	2	417,27	3,33	137,70	558,30

märts 2017

	Inimeste	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
--	----------	-----------	-----------------------------	--------------------	-------

	arv				
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	903,00	7,22	297,99	1 208,21
KOKKU	2	967,27	7,73	319,20	1 294,20

aprill 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	653,00	5,22	215,49	873,71
KOKKU	2	717,27	5,73	236,70	959,70

mai 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	653,00	5,22	215,49	873,71
Juhatuse liige	1	3 200,00		1 056,00	4 256,00
KOKKU	3	3 917,27	5,73	1 292,70	5 215,70

juuni 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	353,00	2,82	141,90	497,72
KOKKU	4	417,27	3,33	163,11	583,71

juuli 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	353,00	2,82	141,90	497,72
KOKKU	2	417,27	3,33	163,11	583,71

august 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	629,90	3,94	289,36	923,20
KOKKU	2	694,17	4,45	310,57	1 009,19

september 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	353,00	2,82	129,69	485,51
KOKKU	2	417,27	3,33	150,90	517,50

oktoober 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	353,00	2,82	141,90	497,72
KOKKU	2	417,27	3,33	163,11	583,71

november 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	353,00	2,82	141,90	497,72
KOKKU	2	417,27	3,33	163,11	583,71

detsember 2017

	Inimeste arv	Brutotasu	Töötuskindlustusmaks (0,8%)	Sotsiaalmaks (33%)	KOKKU
Elektrik	1	64,27	0,51	21,21	85,99
Koristaja	1	353,00	2,82	116,49	472,31
KOKKU	2	417,27	3,33	137,70	558,30

7: Aastakulud meie maja väiksema ja suurema korteri kohta

Ülevaade meie maja kommunaalmakse aastakuludest väiksema ja suurema korteri kohta, arvestusega igakuise sooja ja külma vee tarbimisega.

7.1: Väiksema korteri aastakulud

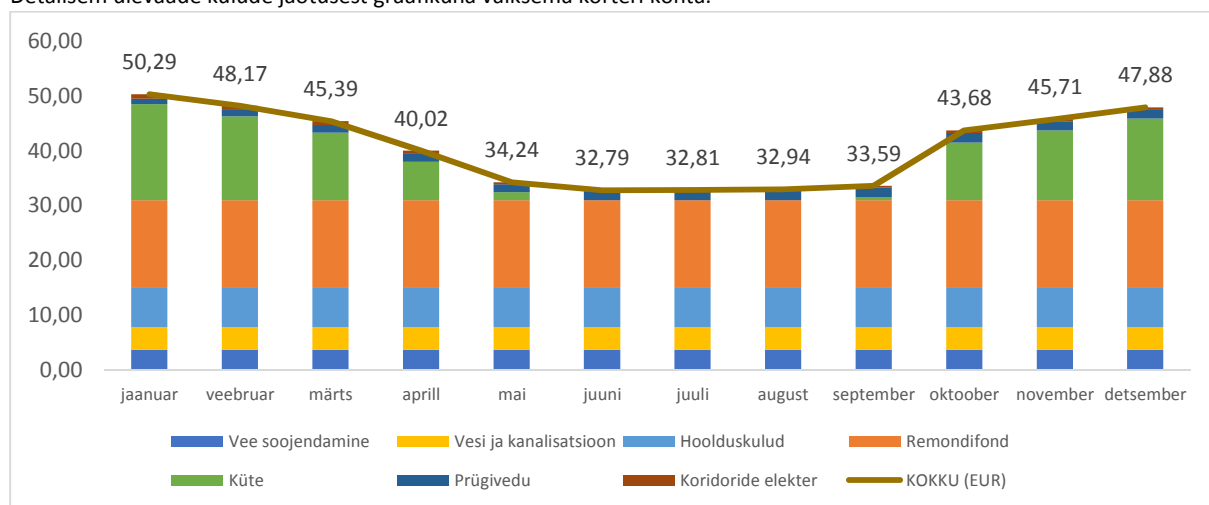
Väiksem korter: 12,1 m².

Arvestusega igakuine vee tarbimine: soe vesi 1m³, külm vesi 1m³.

Kulude jaotus nimetustena kuude lõikes.

Nimetus	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli	august	september	oktoober	november	detsember
Hoolduskulud	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14	7,14
Remondifond	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97
Vesi ja kanalisatsioon	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15
Vee soojendamine	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68
Küte	17,55	15,32	12,33	7,01	1,49				0,62	10,51	12,74	14,91
Prügivedu	0,99	1,18	1,43	1,57	1,46	1,57	1,57	1,69	1,68	1,75	1,57	1,57
Koridoride elekter	0,81	0,73	0,69	0,50	0,35	0,28	0,30	0,31	0,35	0,48	0,46	0,66
KOKKU (EUR)	50,29	48,17	45,39	40,02	34,24	32,79	32,81	32,94	33,59	43,68	45,71	47,88

Detailsem ülevaade kulude jaotusest graafikuna väiksema korteri kohta.



Kulude ülevaade kajastab, et meie maja väiksema korteri kulud on küttevälistel perioodil keskmiselt 33 eurot kuus ja kütteperioodil keskmiselt 45 eurot kuus ehk aasta keskmine kulu on 41 eurot kuus.

7.2: Suurema korteri aastakulud

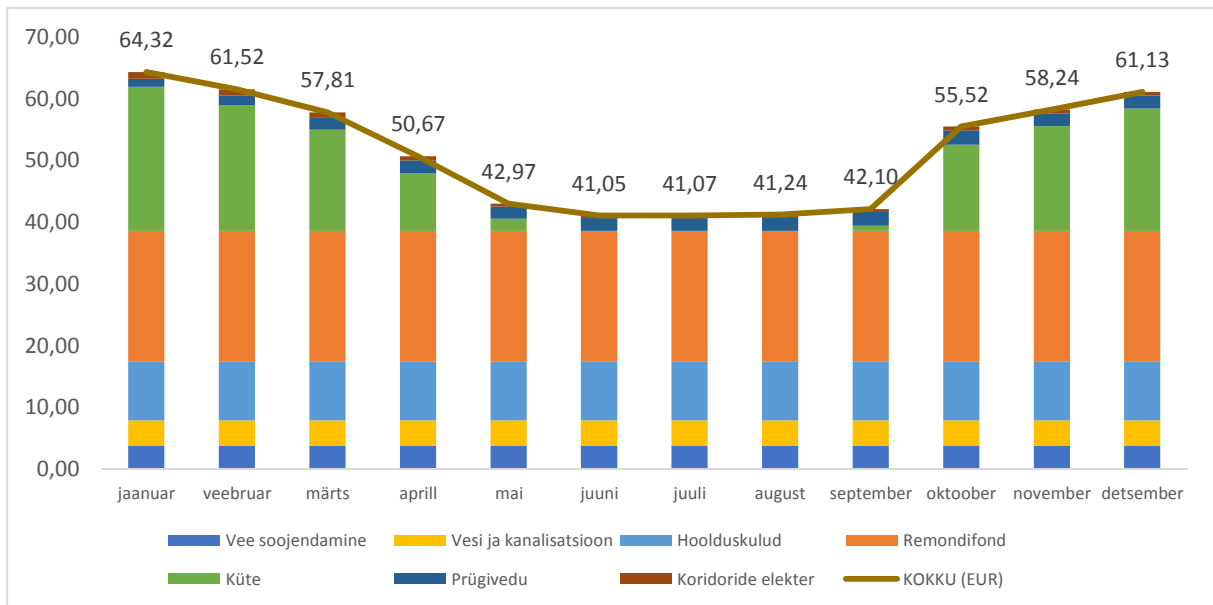
Suurem korter: 16,1 m².

Arvestusega igakuine vee tarbimine: soe vesi 1m³, külm vesi 1m³.

Kulude jaotus nimetustena kuude lõikes.

Nimetus	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli	august	september	oktoober	november	detsember
Hoolduskulud	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Remondifond	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25
Vesi ja kanalisatsioon	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15	4,15
Vee soojendamine	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68	3,68
Küte	23,35	20,39	16,40	9,32	1,98				0,82	13,98	16,96	19,84
Prügivedu	1,32	1,57	1,91	2,09	1,94	2,09	2,09	2,25	2,23	2,32	2,09	2,09
Koridoride elekter	1,07	0,98	0,92	0,67	0,47	0,38	0,39	0,41	0,46	0,63	0,61	0,61
KOKKU (EUR)	64,32	61,52	57,81	50,67	42,97	41,05	41,07	41,24	42,10	55,52	58,24	61,13

Detailsem ülevaade kulude jaotusest graafikuna suurema korteri kohta.



Kulude ülevaade kajastab, et meie maja suurema korteri kulud on küttevälisel perioodil keskmiselt 41 eurot kuus ja kütteperioodil keskmiselt 57 eurot kuus ehk aasta keskmine kulu on 51 eurot kuus.

Kulude ülevaatest on näha, et korteri remondifondi osakaal moodustab aasta kogukuludest ~ 40 %. Edaspidiste aastate jooksul, kui suuremahulised remonttööd on meie majas teostatud on võimalik remondikulude optimeerimine miinimum tasemele, mis võimaldaks edasiselt jätkusuutlikku ja arendavat ühistu majandamist pikaajalises plaanis.

8: Kokkuvõte - majandusaasta aruanne 2017

Bilanss

31.12.2016 seisuga bilansi maht 44 478 eurot

31.12.2017 seisuga bilansi maht 65 337 eurot

Lähemalt 2017. aasta bilansi mahust:

Varad

- Käibevara - eelneva aastaga võrreldes on suurenenud raha väärtus pangakontol ning vähenenud nõuete ja ettemaksete summa.

Kohustised ja netovara

- Kohustised – eelneva aastaga võrreldes on suurenenud võlad ja ettemaksed väärtus ning sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused väärtus.
- Netovara – osakapitali nimiväärtus on sama, suurenenud on eelmiste perioodide akumuleeritud tuleml, aruandeaasta tuleml on positiivne.

Käibevarade osa on märgatavalt paranenud seoses juhatuse poolt pidevalt tegeletud võlgade sissenõudmistega, mis on eelnevalt olnud nõuetena üleval, kuid nüüd on elanike poolt tasutud ja rahana pangaarvel.

Täpsemalt, nõuded seotud osapoolte vastu, mis on jäänud alljärgnevates summades võlgnevustena üles kahe aasta võrdluses:

Seisuga 01.01.2017

1) Kommunaalmaksete võlgnevus summas 2 835,29 eurot

Seisuga 01.01.2018

1) Kommunaalmaksete võlgnevus summas 1 976,09 eurot

2) Kahju tekitamise eest esitatud arve võlgnevus summas 577,00 eurot.

Kohustiste osas on võlad ja ettemaksed väärtus suurenenud järgnevate väärtuste arvelt: võlad töövõtjale, maksuvõlgade ja muude võlgade arvelt. Kuludena on kasvanud võrreldes eelneva aastaga tööjõukulude osa ning tarnijatele makstavad summad. Kohustiste osas on sihtotstarbelised tasud saavutanud kasvu remondifondis.

Netovara on kasvanud selle aasta tulemi arvelt.

2017. aasta bilansimaht on kasvanud seotud osapooltelt ehk korteriomanikelt kogutud remondifondi tasude arvelt, mida hoiustatakse rahana pangaarvel tähtajalise hoiusena.

Tulemiaruanne

2016. aruandeaasta tulem - 6 649 eurot

2017. aruandeaasta tulem 346 eurot

Lähemalt 2017. aasta tulemist:

Tulud

- Liikmetelt saadud tasud – hoolduskulud on kajastatud tuluna perioodis, mille eest need on tasutud ja tasud remontideks on kajastatud tuluna siis kui tasu muutus sissenõutavaks. Eelneva aastaga võrreldes on tasude osa väiksem tehtud töödena tasutud remondikulude ja hoolduskulude arvelt.
- Muud tulud – eelneva aastaga võrreldes on antud tulude osa vähenenud viivissummadelt.

Kulud

- Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud – teostatud remonttööde kulu.
- Mitmesugused tegevuskulud – hoolduskulude osa maja majandamiseks ja tööjõukulud
- Tööjõukulud - hoolduskulude osa maja majandamiseks töötajate tasudeks ja juhatuse liikme preemiaks.

Muud finantstulud- ja kulud

Võrreldes eelneva aastaga on finantstulusid kasvatatud. Ühistu pangakontol olevat raha, mis ei ole aktiivses kasutuses hoiustatakse tähtajalisel hoiusel, mis teenib põhisummalt intressi.

Tulude ülevaade:

Tulud on eelneva aastaga võrreldes väiksemad seoses liikmetelt saadud tasude tuluna kajastamise osas remonditasudena ning kogusummas hoolduse ja valvurite tasude arvelt. Muud tulud on vähenenud eelneva aastaga seoses nõuetest seotud osapooltele viiviste osas, kuna juhatuse on tegelenud pidevalt kommunaalmaksete võlgnevuste sissenõudmisega aasta jooksul ning korteriomanikele ei ole tekkinud seetõttu suuremahulisi võlgnevusi tekkivate viivissummadega.

Kulude ülevaade:

Kulud on vähenenud maja majandamiseks vajaminevate mitmesuguste tegevuskulude arvelt ning tööjõukulude koondsumma on vähenenud kuna ühe osana ei ole sellel aastal töötajatena valvureid, teise osana on tööjõukulu kasvanud koristajale makstava tasu ja juhatuse liikme preemia arvelt. Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud on kogusummas väiksemad, kui eelneval aastal. Selle aasta remonttööde kulusid on teostatud suuremas mahus, kuid võrreldes eelneva aastaga ei ole teostatud hooldus- ja valvurite tasude fondi negatiivse jäägi katmist.

2017. aasta aruandeaasta tulem on moodustunud korteriomanike kommunaalmaksete tasumise tähtaja ületamisel tekkinud viivissummadest ja ühistu pangakontol oleva raha paigutamises tähtajalisele hoiusele saadud intressist.

Rahavoogude aruanne

2016. aasta raha ja raha ja ekvivalentide muutus perioodi lõpus 30 866 eurot

2017. aasta raha ja raha ja ekvivalentide muutus perioodi lõpus 52 619 eurot

Lähemalt 2017. aasta tulemist:

Selle aasta algsaldo on 30 886 eurot. Perioodi rahavood põhitegevusest on 21 733 eurot. Lõppsald on 52 619 eurot.

Netovara muutuste aruanne

2016. aasta netovara 1 831 eurot

2017. aasta netovara 2 177 eurot

Lähemalt 2017. aasta netovara muutusest:

- Osakapital nimiväärtuses - jääkosalus majandusüksuse varas pärast kõigi kohustiste mahaarvamist ning mis on tekkinud majandusüksuse asutamisel ja võrdne omanike poolt sissemakstud rahasummaga. Osakapital nimiväärtuses on 11 568 eurot.
- Aruandeaasta tulem - aasta tulemiaruaande väärtus. Aruande aasta tulem on 346 eurot.
- Akumuleeritud tulem - eelmise aasta akumuleeritud tulemi ja aruandeaasta tulemi summa. Akumuleeritud tulem on – 9 391 eurot.
- Netovara – omakapital, mille ulatuses on ühingul varasid rohkem, kui kohustusi. Netovara on 2 177 eurot.

2017. aasta netovara on kasvanud selle aasta tulemi arvelt. Järgnevate aastatega kasvatatakse netovara järkjärgult.

KÜ Akadeemia tee 42 omab kohustuste täitmiseks likviidseid vahendeid, mis ei tekita ebapiisava omakapitali korral kohustuste täitmisel probleeme.

9: Kohtuotsus

Juhtumi kirjeldus: 05.08.2016 kell 20:09 toimus Akadeemia tee 42 majale kahju tekitamine seoses välisukse access läbipääsu süsteemi lõhkumisega, millega tekitati 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 vääртеomenetlust nr 2317,15,008220, mille raames võeti teo toimepanija KarS § 218 lg 1 järgi vastutusele.

Tulenevalt vääртеomenetluse 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 Maakohus 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.

10: Majandusaasta aruande 2017 revideerimine

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 16.05.2017 otsusel valitakse 2017. aasta majandusaasta aruande üle vaatamiseks revisjoniteenus.

KÜ Akadeemia tee 42 üldkoosoleku 22.12.2017 otsusel valiti esitatud pakkumiste hulgast 2017. aasta majandusaasta aruande revideerimiseks firma Vallaste ja partnerid OÜ.

11: Edasised tegevused

KÜ Akadeemia tee 42 jätkab oma tegevust, milleks on elamu Akadeemia tee 42 ja selle juurde kuuluva maa majandamine ning korteriühistu liikmete esindamine.

KÜ Akadeemia tee 42 juhatus on üheliikmeline, juhatusel liikmeks Kristi Kons. Otsus on vastu võetud 16.05.2017 toimunud korteriühistu üldkoosolekul, tähtajaga kolm aastat kuni 15.05.2020.

Alates 01.01.2018 on fondide tariifid jätkuvalt samad :

- Hooldusfondi tariif 0,59 EUR/m²
- Remondifondi tariif 1,32 EUR/m²

KÜ Akadeemia tee 42 töökohad:

- Elektrik
- Koristaja-majahoidja

KÜ Akadeemia tee 42 juhatusel liige ei ole palgaline. KÜ Akadeemia tee 42 juhatusel liikmele võib korteriomanike üldkoosoleku otsusel määrata preemiat tehtud töö eest 2017. aastal vastavalt hoolduskulude tariifi jääva tasu piires.

KÜ Akadeemia tee 42 eesmärk on maja majandamisel teostada vajalikud remont- ja hooldustööd maja jätkusuutlikusse tagamiseks ning jätkata arendava ühistu majandamisega pikaajalises plaanis võimalikult soodsate kommunaalmaksetega.

Kulude ülevaatest on näha, et korteri remondifondi osakaal moodustab aasta kogukuludest ~ 40 %. Edaspidiste aastate jooksul, kui suuremahulised remonttööd on meie majas teostatud on võimalik remondikulude optimeerimine miinimum tasemele, mis võimaldaks edasivõttes jätkusuutlikku ja arendavat ühistu majandamist pikaajalises plaanis.

Hoolduskulude osakaal võib järgnevatel aastatel kasvada seoses korteriühistule Akadeemia tee 42 osutavate teenuste põhjal ning töötajate töötasude miinimumpalga määra kasvust.

KÜ Akadeemia tee 42 märgib, et korteriühistule tekitatud kahjujuhtumid edastatakse menetlemisele ning kahjusumma nõutakse välja kahjutekitajalt. Isik, kes on tekitanud oma käitumisega ühistule lisakulu vajaduse, tasub antud lisakulu samuti ise. Seega on tagatud KÜ Akadeemia tee 42 poolt majaomanikele võimalikult soodsad hoolduskulud ja eesmärgipäraselt kogutud remonditasud.

KÜ Akadeemia tee 42 leiab edasivõttes võimalused järgnevatel aastatel võimalike hoolduskulude kasvu osa tagamiseks remondifondi arvelt nii, et kokkuvõttes korteriomanikel hoolduskulude ja remondifondi korjatavatest tasudest kulud ei suureneks. Pikemaajaliselt on plaanis remondifondi kogutavat tasu korteriomanikelt veelgi alandada.

Järgmise aasta plaanides on remonttööd vastavalt 2018. aasta kinnitatud majandustegevuse kavale ja muud igapäevategevused, tagamaks ühistu jätkusuutlikkus vastavalt antud tegevuskavas pikaajalisemate plaanide täitmiseks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kons
KÜ Akadeemia tee 42 juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 619	30 886	2
Nõuded ja ettemaksud	12 718	13 592	3
Kokku käibevarad	65 337	44 478	
Kokku varad	65 337	44 478	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	7 125	6 749	5(4,6,7)
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	56 035	35 898	
Kokku lühiajalised kohustised	63 160	42 647	
Kokku kohustised	63 160	42 647	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	11 568	11 568	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-9 737	-3 088	
Aruandeaasta tulem	346	-6 649	
Kokku netovara	2 177	1 831	
Kokku kohustised ja netovara	65 337	44 478	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	47 169	68 254	9
Muud tulud	227	2 788	10
Kokku tulud	47 396	71 042	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-27 191	-38 755	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 124	-10 084	12
Tööjõukulud	-12 854	-19 414	13
Muud kulud	0	-9 439	14
Kokku kulud	-47 169	-77 692	
Põhitegevuse tulem	227	-6 650	
Muud finantstulud ja -kulud	119	1	
Aruandeaasta tulem	346	-6 649	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	108 109	110 292	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-76 146	-77 116	
Väljamaksed töötajatele	-7 699	-14 194	
Laekunud intressid	119	1	
Muud rahavood põhitegevusest	-2 650	-6 440	
Kokku rahavood põhitegevusest	21 733	12 543	
Kokku rahavood	21 733	12 543	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 886	18 343	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 733	12 543	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 619	30 886	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	11 568	-3 088	8 480
Aruandeaasta tulem	0	-6 649	-6 649
31.12.2016	11 568	-9 737	1 831
Aruandeaasta tulem	0	346	346
31.12.2017	11 568	-9 391	2 177

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Akadeemia tee 42 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFSile (Eesti Finantsaruandluse Standard).

Majandusaasta algas 01. jaanuari 2017. ja lõppes 31. detsember 2017. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, raha jääk vastaval raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

Tulud

Tulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või tingimuslike kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatus, revisjonikomisjon ja korteriühistu liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Danske Bank	3 847	23 723
Swedbank	7 654	7 163
in bank deposiit	41 118	0
Kokku raha	52 619	30 886

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 499	12 499	0	0
Ostjatelt laekumata arved	12 499	12 499	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45	45	0	0
Ettemaksed	174	174	0	0
Muud makstud ettemaksed	174	174	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 718	12 718	0	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 592	13 592	0	0
Ostjatelt laekumata arved	13 592	13 592	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 592	13 592	0	0

Nõuded seotud osapoolte vastu:

* Detsembri 2017 eest esitatud arvete summa 11 849 eurot, tasumise tähtaeg 31.01.2018. Tähtjaks tasumata arvete eest on võlgnevus 1 976 eurot, millest tasutud jaanuaris 2017 summas 1155 eurot, ülejäänud summa 821 eurot on veel võlgnevusena üleval.

Muud nõuded:

* Müügiarve kahju tekitajale summas 577 eurot, tasumise tähtaeg 31.01.2017. Arve on tasumata.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	46	0	22
Sotsiaalmaks	0	163	0	37
Kohustuslik kogumispension	0	1	0	3
Töötuskindlustusmaksed	0	10	0	3
Ettemaksukonto jääk	45		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	45	220	0	65

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 441	5 441	0	0
Võlad töövõtjatele	397	397	0	0
Maksuvõlad	220	220	0	0
Muud võlad	196	196	0	0
Muud viitvõlad	196	196	0	0
Saadud ettemaksed	871	871	0	0
Muud saadud ettemaksed	871	871	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 125	7 125	0	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 417	5 417	0	0
Võlad töövõtjatele	213	213	0	0
Maksuvõlad	65	65	0	0
Muud võlad	158	158	0	0
Muud viitvõlad	158	158	0	0
Saadud ettemaksed	896	896	0	0
Muud saadud ettemaksed	896	896	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 749	6 749	0	0

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
VKG Elektrivõrgud OÜ	97	0
Eesti Energia AS	0	194
Utilitas Tallinn AS	3 956	3 827
Tallinna Vesi OÜ	1 036	1 046
Ekovir OÜ	334	222
Eco Wolf OÜ	0	30
Fitek AS	18	18
Lavateir AS	0	80
Kokku võlad tarnijatele	5 441	5 417

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Palgavõlad	397	214
Kokku võlad töövõtjatele	397	214

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	42 538	30 902	-38 755	34 685
Hooldusfond	-17 007	35 690	-17 470	1 213
Valvirute tasu	-3 018	15 047	-12 029	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	22 513	81 639	-68 254	35 898
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	22 513	81 639	-68 254	35 898
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	34 685	48 669	-27 191	56 163
Hooldusfond	1 213	18 637	-19 978	-128
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	35 898	67 306	-47 169	56 035
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	35 898	67 306	-47 169	56 035

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	27 191	38 755
Hooldustasud	19 978	17 470
Valvuritasud	0	12 029
Kokku liikmetelt saadud tasud	47 169	68 254

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	227	1 146
Lootusetute nõuete mahakandmine	0	1 034
Muud	0	608
Kokku muud tulud	227	2 788

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	27 191	19 785
Maja kindlustus	0	468
Hoolduse- ja valvurite tasude fondide negatiivse jäägide katmine	0	18 502
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	27 191	38 755

2017. aastal tehtud remonditööd:

- riulid elektriruumis - 103 eur
- kindlustusjuhtum (veekahju) - 5325,20 eur
- treppikoja remont - 10093 eur
- valgustid - 2697.04 eur
- ukse remont ja hooldus - 531,12 eur
- küttesüsteemi remont - 32 eur
- KÜ haldusala remont - 100 eur
- vabaaja ala renoveerimine - 300 eur
- remonditööd korterites - 2551,39 eur
- santehnilised tööd - 204 eur
- rõdude remont - 1000 eur
- valveseadmed - 4008 eur
- elektritööd - 36 eur

Kindlustuse aastamaks summas 211 eur, kindlustusfirma Salva Kindlustue AS

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	1	269
autokompensatsioon	0	160
jooksev remont	403	771
telefonikulud, internet	0	23
pangateenused	301	310
raamatupidamisteenus	2 940	2 895
majapidamiskulud	1 333	1 851
veeseadme rent	1 655	2 837
võtmed	39	201
väheväärtuslik vara	0	239
riigilõiv	0	179
revisjoni teenus	225	349
reklaam, töökuulutus	227	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 124	10 084

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	9 480	14 897
Sotsiaalmaksud	3 374	4 518
Kokku tööjõukulud	12 854	19 415
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

2017.a palgakulud:

elektrik - 771,24 eur
 koristaja - 5509,05 eur
 juhatuse esimees - 3200 eur

2017.a sotsiaalmaksud:

elektrik - 260,68 eur
 koristaja - 2057,39 eur
 juhatuse esimees - 1056 eur

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	100
Ettevõtte tulumaks	0	25
Viivised	0	3
Mahakantud elanikele arvestatud viivised	0	1 432
Lootusetud nõuded	0	7 856
Muud	0	23
Kokku muud kulud	0	9 439

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	138	141
Juriidilisest isikust liikmete arv	45	42

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	12 498	871	13 592	897

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	3 200	604

Lisa 16 Kommunaalteenuste vahendamine

Teenuse nimetus	Kommunaalkulud	Kommunaaltulud liikmete arвете järgi	kahjum-/kasum+
Küte, soe vesi	29577	29577	0
Vesi ja kanalisatsioon	12389	12506	117
Üldelekter	1210	1210	0
Prügivedu	3828	3828	0
Kokku kulud:	47004	47121	117