

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

**Aeg ja koht:** 19.01.2024 kell 19:00 – 20:16, Akadeemia tee 42 maja fuajees.  
**Osavõtjad:** Koosolekul osales 35 korteriomanikku:  
• kohal 12 liiget  
• volikirja alusel 23 liiget.  
**Koosoleku juhataja:** Kristi Kons (korteriomanik 159, juhatuse liige)  
**Protokollija:** Kristi Kons (korteriomanik 159, juhatuse liige)  
**Koosolekul valitud juhatuse liikmete koosseis** (üheliikmeline juhatuse): Kristi Kons  
**Koosolekul valitud osalenud juhatuse liikmed:** Kristi Kons

**Päevakord:**

1. Ülevaade revisjoni otsusest 2022. aasta majandusaasta aruande kohta
2. Majandusaasta aruande 2022 kinnitamine
3. Majandustegevuskava 2023 kinnitamine
4. Majandusaasta aruande 2023 revideerimine
5. Juhatuse liikme(te) valimine
6. Finantsülevaade (lühülevaade)
7. Fondide tariifid
8. Muud teemad

**Koosolekul käsitletu:**

**1: Ülevaade revisjoni otsusest 2022. aasta majandusaasta aruande kohta**

2022. aasta KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruannet revideeris firma Vallaste ja Partnerid OÜ vastavalt KÜ Akadeemia tee 42 korduva üldkoosoleku 28.12.2022 vastu võetud otsusele.

Revisjon toimus Akadeemia tee 42 korteriühistu juhatuse tegevuse seaduslikkuse ja mõistlikkuse kohta 2022. aastal. Revideerija kontrollis ühistu juhtimise ja kaasomandi valitsemise vastavust korteriomandi- ja korteriühistuseaduses (KrtS) ning mittetulundusühingute seaduses (MTÜS) sätestatud nõuetele ning korteriomanike kokkulepetele ja otsustele, st valitsemise vastavust korteriomanike huvidele, samuti selle kajastamist raamatupidamises ja aruannetes. Revisjon toimus Akadeemia tee 42 korteriühistu ja OÜ Vallaste ja Partnerid vahelise teeninduslepingu alusel ning see viidi läbi, lähtudes Audiitorkogu poolt koostatud Arvestusalase revisjoni juhendist.

**Revisjoni eesmärk** oli saada mõõdukas kindlus selles, et

1. korteriomandi kaasomandi valitsemine ja ühistu juhtimine on toimunud vastavuses õigusaktide ja ühistu vajadustega ja
2. ühistu aruannetes ei esine olulist väärkajastamist.

KrtS kohaselt käsitletakse kaasomandi tavapärase valitsemisena eelkõige järgmisi tegevusi:

- 1) kaasomandi eseme tavapärase 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.

**Käesolev aruanne tugineb** alljärgnevate dokumentide ülevaatusel:

- a) üldkoosolekute protokollid 2022 (27.06 ja 28.12);
- b) majandustegevuskava 2022;
- c) töö- ja teenistuslepingud;
- d) hanked ja lepingud;
- e) tööde teostamise aktid;
- f) majandusaasta aruanne;
- g) raamatupidamiskontode analüütilise arvestuse andmikud;
- h) käibeandmikud;
- i) algdokumendid (ostuarved, töötasu arvestuse tabelid, pangakontode väljavõtted);
- j) maksudeklaratsioonid;
- k) statistilised aruanded;
- l) tegevusaruanne;
- m) veebilehe materjalid;

**Revisjoni käigus tuvastati**, et

- Juhatuse tegevusaruanne kajastab majanduskava täitmist, ja juhatuse tegemisi väga põhjalikult. Lisaks sellele on analüüsitud energiaressursside tarbimist viimaste aastate jooksul ja tutvustatud ühistu tulevikuplaane;
- üldkoosolekud viidi läbi kooskõlas seadusega;
- tarbitavate teenuste lepingud, sh kaasomandi eseme kahjukindlustuse ja korteriühistu vastutuskindlustuse lepingud on sõlmitud;
- tavapärase hooldus ja remont, samuti majanduskavaga ettenähtud tööd on tehtud;
- remondifond on moodustatud vastavalt üldkoosoleku otsusele.

**Arvestusalase revisjoni olulisemad protseduurid** ja nende tulemused olid:

- **Arveldusarve ja deposiitide saldo** võrdlus raamatupidamisregistri pangakontode saldodega. Pangakontode lõppsaldo 74 170 eurot võrdub rahakonto lõppsaldoga raamatupidamises.
- **Debitoorse võlgnevuse kontroll.** Korteriomanike maksedistsipliin on hea, juhatuse on võlgnikega piisavalt tegelenud.
- **Makstud tasude vastavuse kontroll.** Tasud on makstud vastavalt üldkoosoleku otsusele ning palga- ja tööjõumaksude arvestus on õige.
- **Kulude jagamise kontroll.** Kulud on jaotatud õigesti.
- **Raamatupidamine** on toimunud vastavalt seadusele ja Eesti finantsaruandluse standardile, ettenähtud dokumentatsioon on olemas, väljamaksete aluseks olevad algdokumendid vastavad kehtivatele nõuetele, kuludokumente ei ole topelt sisestatud ja makstud.
- **Raamatupidamise aastaaruanne** on koostatud kooskõlas seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.
- **Majanduskava kontroll.** Tehtud kulud on vastavuses majanduskavas ette nähtud kuludega.
- **Tegevusaruande ja raamatupidamisaruande andmete vastavuse kontroll.** Tegevusaruandes esitatud andmed vastavad raamatupidamise aruande andmetele.
- **Üldkoosolekute läbiviimise kontroll.** Üldkoosolekud on kokku kutsutud ja läbi viidud vastavuses seadusega.

**Ühistu finantsseisund**

Ühistu finantsseisund on jätkuvalt väga hea. Võlakordaja (kohustiste ja vara suhe) on 0,89, mis on optimaalne, maksevõimekordaja (käibevara ja lühiajaliste kohustiste suhe) on 1,14, mis on väga tugev.

### Revisjoni kokkuvõte

Revisjoni käigus ei ilmnenu midagi, mis sunniks kahtlema, et Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne ei kajasta kõigis olulistes osades õigesti ja õiglaselt ühistu majandustegevust. Juhatuse tegevus oli ka 2022. aastal eeskujulik.

### 2: Majandusaasta aruande 2022 kinnitamine

Koosolekul tutvustati majandusaasta aruannet 2022.

Majandusaasta aruannet 2022 revideeris firma Vallaste ja Partnerid OÜ. Revidendi ettepanek on kinnitada 2022. aasta majandusaasta aruanne.

KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne 2022 on Äriregistrile esitatud 29.06.2023.

Ettepanek: Võtta vastu ja kinnitada KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne 2022.

Poolt hääli: 35 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooleitud: -

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne 2022 on üldkoosoleku poolt vastu võetud ja kinnitatud.

### 3: Majandustegevuskava 2023 kinnitamine

Tutvustati majandustegevuskava 2023 ning keskpikka ja pikaajalist kava.

Ettepanek: Võtta vastu ja kinnitada majandustegevuskava 2023, mille lisaks on hooldus- ja remonditööde kava.

Poolt hääli: 35 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooleitud: -

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 majandustegevuskava 2023, mille lisaks on hooldus- ja remonditööde kava on vastu võetud ja kinnitatud.

### 4: Majandusaasta aruande 2023 revideerimine

KÜ Akadeemia tee 42 liikme, Kristi Kons poolt on küsitud revisjoniteenuse hinnapakumised üheteistkümnelt ettevõttelt.

Pakkumised KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta 2023 revideerimiseks:

| Revideerimise firma nimi   | Hind (EUR)  | Käibemaks | Lõppsumma (EUR) | Märkus              |
|--|---|-----------|-----------------|---------------------|
| Kermarc Raamatupidamis-teenused OÜ<br><a href="mailto:info@kermarc.ee">info@kermarc.ee</a> | Ajapuuduse tõttu ei paku enam revideerimisteenust |           |                 |                     |
| Hansa Äriteenuste OÜ<br><a href="mailto:info@ariteenused.ee">info@ariteenused.ee</a>       | <i>pakkumist ei esitatud</i>                      |           |                 |                     |
| My Property<br><a href="mailto:info@myproperty.ee">info@myproperty.ee</a>                  | <i>pakkumist ei esitatud</i>                      |           |                 |                     |
| Vallaste ja Partnerid OÜ<br><a href="mailto:post@vjap.ee">post@vjap.ee</a>                 | 195,00 EUR  | 42,90 EUR | 237,90 EUR      | Asukoht:<br>Tallinn |

|  |  |           |                |   |
|--|--|-----------|----------------|---|
| K&T Projekt OÜ<br><a href="mailto:kjatprojekt@gmail.com">kjatprojekt@gmail.com</a>               | <i>pakkumist ei esitatud</i>             |           |                |   |
| Revisjon OÜ<br><a href="mailto:marizakaubisch@gmail.com">marizakaubisch@gmail.com</a>            | <i>pakkumist ei esitatud</i>             |           |                |   |
| REIDENT MTÜ<br><a href="mailto:info@reident.ee">info@reident.ee</a>                              | Vabandust, loobume pakkumise esitamisest |           |                |   |
| Juntson Haldus OÜ<br><a href="mailto:info@juntson.ee">info@juntson.ee</a>                        | 240 EUR                                  | 52,80 EUR | 292,80 EUR     | Asukoht: Tartu.<br>Lisandub dokumendite saatmise kulu |
| RUUT & PARTNERID<br>AUDIITORBÜROO OÜ<br><a href="mailto:info@ruutaudit.ee">info@ruutaudit.ee</a> | <i>pakkumist ei esitatud</i>             |           |                |   |
| Reiting PR OÜ<br><a href="mailto:reiting@reiting.ee">reiting@reiting.ee</a>                      | <i>pakkumist ei esitatud</i>             |           |                |   |
| En-Pro Invest OÜ<br><a href="mailto:haldusweb@haldusweb.ee">haldusweb@haldusweb.ee</a>           |  |           | 800 – 1000 EUR | Asukoht: Harku  |

Varasematel aastatel KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruannete revideerijad:  
Majandusaasta aruande 2022 revideerija: Vallaste ja Partnerid OÜ (hind 237,60 eurot)  
Majandusaasta aruande 2021 revideerija: Vallaste ja Partnerid OÜ (hind 180 eurot)  
Majandusaasta aruande 2020 revideerija: Vallaste ja Partnerid OÜ (hind 198 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 Reident (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 2023 revideerimist.

Poolt hääli: 11 (kõik koosolekul kohal olnud osalejad on nõus va juhatus liige, kes hääletas erapooletult)

Vastu hääli: -

Erapooletuid hääli: 24 (juhatuse 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 2023 revideerija on firma Vallaste ja Partnerid OÜ.

## 5: Juhatus liige(te) valimine

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme, Kristi Kons volitus lõppes tähtaja möödumisel 27.05.2023.

KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse kandidaadid: Kristi Kons (ainuke kandidaat). Ülejäänud koosolekul osalejad ei soovinud kandideerida juhatuse liikmete kandidaatideks.

KÜ Akadeemia tee 42 liige, Kristi Kons andis põhjaliku ülevaate korteriühistu juhatuse valimise tähtsusest ja juhatuse võimalikest väärtegudest, mis võivad põhjustada ühistu pankroti.

Ettepanek: Valida KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikmeks kandidaat, Kristi Kons

Poolt hääli: 35 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid hääli: -

Otsus: KÜ Akadeemia tee 42 uus juhatus on üheliikmeline. Juhatus liige ja ühtlasi juhatuse esinaine on Kristi Kons. Juhatus volitus on kolm aastat.

Juhatus liikmega sõlmib juhatuse liikme lepingu KÜ Akadeemia tee 42 poolelt Conductio OÜ vastavalt MTÜS §19 lg1 p4.

## 6: Finantsülevaade (lühiversioon)

Esialgne ülevaade:

- 1) Sihtotstarbelised tasud seisuga 31.12.2023 ehk 12 kuud.  
Remondifondi tariif: 0,78 EUR/m<sup>2</sup>,  
Hooldusfondi tariif: 1,10 EUR/m<sup>2</sup>.

| (Rahaühik EUR)                                   | 31.12.2022       | Saadud           | Tulu/kulu         | 31.12.2023       |
|--|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Remondifond                                      | 63 369,00        | 24 366,04        | -19 264,72        | 68 470,32        |
| Hooldusfond                                      | 628,98           | 35 865,40        | -37 323,82        | -829,44          |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b> | <b>63 997,98</b> | <b>60 231,44</b> | <b>-56 588,54</b> | <b>67 640,88</b> |

- 2) Kommunalmaksete võlgnevuste kogusumma seisuga 31.12.2023 on 2 056,00 eurot.

- 3) Raha pangaarvel seisuga 31.12.2023

| Rahaühik: euro                | 31.12.2023       |
|-------------------------------|------------------|
| Swedbank                      | 14 749,85        |
| Swedbank (tähtajaline hoius)  | 20 000,00        |
| Coop Pank                     | 2,14             |
| Coop Pank (tähtajaline hoius) | 50 772,99        |
| <b>KOKKU</b>                  | <b>85 524,98</b> |

## 7: Fondide tariifid

Ülevaade fondidest:

Fondide ülevaade 2023. aastal seisuga 31.12.2023 ehk 12 kuud

Remondifondi tariif: 0,78 EUR/m<sup>2</sup>,

Hooldusfondi tariif: 1,10 EUR/m<sup>2</sup>.

| (Rahaühik EUR)   | 31.12.2022       | Saadud           | Tulu/kulu         | 31.12.2023       |
|--|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Remondifond  | 63 369,00        | 24 366,04        | -19 264,72        | 68 470,32        |
| Hooldusfond  | 628,98           | 35 865,40        | -37 323,82        | -829,44          |
| <b>Kokku<br/>sihtfinantseerimine<br/>tegevuskuludeks</b> | <b>63 997,98</b> | <b>60 231,44</b> | <b>-56 588,54</b> | <b>67 640,88</b> |

2023. aastal on töötasu alammäär kuus täistööajaga töötamise korral 820 eurot. Oleme varasemalt arvestanud, et juhatuse liikmele makstav tasu oleks võrdne töötaja töötasu alammääraga, milleks on 820 eurot. Samuti on koristaja töötasu suurem, kui miinimumtasu.

Ettepanek: Jätta 2024. aastaks hooldus- ja remondifondi tariifid kogusummas samaks ning muuta hooldus- ja remondifondi tariife osakaalus alljärgnevalt:

- hooldusfondi tariif 1,35 EUR/m<sup>2</sup>,
- remondifondi tariif 0,53 EUR/m<sup>2</sup>.

Poolt hääli: 35 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: -

Otsus: 2024. aasta hooldus- ja remondifondi tariifid on alljärgnevad:

- Hooldusfondi tariif 1,35 EUR/m<sup>2</sup>
- Remondifondi tariif 0,53 EUR/m<sup>2</sup>.

## 8: Muud teemad

### 1) KÜ Akadeemia tee 42 juhatuse liikme tasu 2024. aastal.

Üldkoosolekul 19.01.2024 osalenud liikmed tegid ettepaneku valitud juhatuse liikmele, Kristi Kons tasu määramiseks.

Ettepanek: Määrata juhatuse liikmele, Kristi Kons 2024. aastal igakuine tasu summas 820 eurot (bruto), alates 01.01.2024.

Poolt hääli: 11 (kõik koosolekul kohal olnud osalejad on nõus va juhatuse liige, kes hääletas erapooletult)

Vastu hääli: -

Erapooletuid: 24 (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 2024. aastaks igakuine tasu summas 820 eurot (bruto). Juhatus liikmega sõlmib juhatuse liikme lepingu KÜ Akadeemia tee 42 poolelt Conductio OÜ vastavalt MTÜS §19 lg1 p4.

**2) Akadeemia tee 42 viiekorruselise majapoole ruumide 3A, 5A ja neljakorruselise majapoole keldriruumide vabastamine Capital Kinnisvara OÜ poolt korteriomanike kaasvaldusesse või korteriühistu valdusesse andmiseks.**

KÜ Akadeemia tee 42 korduval üldkoosolekul 28.12.2022 otsustati, et korteriühistu tegeleb Capital Kinnisvara OÜ poolt hõivatud Akadeemia tee 42 hoone viiekorruselise majapoole esimese korruse ruumide tähistega 3A, 5A ning neljakorruselise majapoole keldrikorruse vabastamisega. Eesmärgiks oli ebaseadusliku valduse lõpetamine Capital Kinnisvara OÜ poolt hiljemalt 29.03.2023. Capital Kinnisvara OÜ ei ole ka peale KÜ Akadeemia tee 42 poolt esitatud korduvaid nõudeid valdust vabastanud ega esitanud ühtegi dokumenti, mis viitaks et ta kasutab ruume seaduslikul alusel.

Ettepanek: Korteriühistu juhatus peab tegelema aktiivselt, s.o võtma kasutusele mistahes vajalikud meetmed, Akadeemia tee 42 viiekorruselise majapoole esimese korruse ruumide 3A ja 5A ning neljakorruselise majapoole keldrikorruse valduse vabastamiseks ning ruumide valduse korteriomanike kaasvaldusesse või korteriühistu valdusesse andmiseks. Korteriühistu juhatusel esitada kahju hüvitamise nõue, mis on tekkinud ebaseadusliku valdamise või alternatiivselt üürimaksete tasumata jätmisest.

Poolt hääli: 35 (ühehäälselt poolt)

Vastu hääli: -

Erapooleitud: -

Otsus: Korteriühistu juhatus peab tegelema aktiivselt, s.o võtma kasutusele mistahes vajalikud meetmed, Akadeemia tee 42 viiekorruselise majapoole esimese korruse ruumide 3A ja 5A ning neljakorruselise majapoole keldrikorruse valduse vabastamiseks ning ruumide valduse korteriomanike kaasvaldusesse või korteriühistu valdusesse andmiseks. Korteriühistu juhatusel esitada kahju hüvitamise nõue, mis on tekkinud ebaseadusliku valdamise või alternatiivselt üürimaksete tasumata jätmisest.

**Otsused:**

- 1) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruanne 2022 on üldkoosoleku poolt vastu võetud ja kinnitatud.
- 2) KÜ Akadeemia tee 42 majandustegevuskava 2023, mille lisaks on hooldus- ja remonditööde kava on vastu võetud ja kinnitatud.
- 3) KÜ Akadeemia tee 42 majandusaasta aruande 2023 revideerija on firma Vallaste ja Partnerid OÜ.
- 4) KÜ Akadeemia tee 42 uus juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liige ja ühtlasi juhatusel esinaine on Kristi Kons. Juhatusel volitus on kolm aastat.  
Juhatusel liikmepõhine sõlmib juhatusel liikme lepingu KÜ Akadeemia tee 42 poolt Conductio OÜ vastavalt MTÜS §19 lg1 p4.
- 5) 2024. aasta hooldus- ja remondifondi tariifid on alljärgnevad:
  - hooldusfondi tariif 1,35 EUR/m<sup>2</sup>
  - remondifondi tariif 0,53 EUR/m<sup>2</sup>.
- 6) KÜ Akadeemia tee 42 üheliikmelise juhatusel liikmele, Kristi Kons määrati 2024. aastaks igakuine tasu summas 820 eurot (bruto).  
Juhatusel liikmepõhine sõlmib juhatusel liikme lepingu KÜ Akadeemia tee 42 poolt Conductio OÜ vastavalt MTÜS §19 lg1 p4.

- 7) Korterühistu juhatus peab tegelema aktiivselt, s.o võtma kasutusele mistahes vajalikud meetmed, Akadeemia tee 42 viiekorruselise majapoolse esimese korruse ruumide 3A ja 5A ning neljakorruselise majapoolse keldrikorruse valduse vabastamiseks ning ruumide valduse korteriomanike kaasvaldusesse või korteriühistu valdusesse andmiseks. Korterühistu juhatusel esitada kahju hüvitamise nõue, mis on tekkinud ebaseadusliku valdamise või alternatiivselt üürimaksete tasumata jätmisest.

Lisa:

1. Koosolekul osalejate korteriomanike ja volitatud isikute nimekiri
2. Korteriomaniike volitused
3. Üldkoosoleku 19.01.2024 kutse

Juhatusel liige:



Kristi Kons

Koosoleku juhataja:



Kristi Kons

Protokollija:



Kristi Kons