

Korteriühistu Tammsaare tee 61 korteriomanike üldkoosoleku protokoll

Koosoleku aeg: 21. veebruar 2019

Toimumise koht : Tallinna kiirabi koolituskeskus, Retke tee 1

Koosoleku algus: 19.00

Koosoleku lõpp: 20.20

Esindatud: 60 korteriomanikku, neist 26 volitusega. Koosolekul osalejate arv moodustab omanike üldarvust 67,4 % ning neile kuulub 68,88 % kaasomandist.

Martin Kuivallik krt.65 teeb ettepaneku valida koosoleku juhatajaks: Jüri Kaubischi ja protokollijaks krt 36 Epp-Triin Võsu. Kõik poolt, vastuhääli ei ole.

Koosoleku juhataja: Jüri Kaubisch (juhatuse esimees)

Koosoleku protokollija: Epp-Triin Võsu (krt 36 omanik)

Päevakord:

- 1. 2018. a majandusaasta aruande esitamine, revidendi kaasettekanne**
- 2. 2018. a majandusaasta aruande kinnitamine**
- 3. 2019. a majandustegevuse aastakava arutamine ja kinnitamine**
 - a) avarii-hooldusteenuse otstarbekus**
 - b) remonditasu reguleerimine**
- 4. Pangalaen parkla-ala laienduseks**
- 5. Põhikirja vastavusse viimine seadusega**
- 6. Vajalikud tööd remonditasudest: tuulekodade sanitaarremont, prügimaja värvimine**
- 7. Gaasiseadmete kontrolli korraldamine**
- 8. Vajalikud tööd lähitulevikus**
- 9. Prügimajandus**
- 10. Jooksvad küsimused**

Päevakord võeti teadmiseks

1. 2018. a. majandusaasta aruanne

Juhatuse esimees hr Kaubisch esitab aastaaruande ülevaate.

2018. majandusaasta aruanne ja üldkoosoleku materjalid olid saadetud korteriomanikele e-posti teel. Soovijatel oli võimalus tutvuda materjalidega eelnevalt juhatusega kokku leppides ajas ja kohas.

Aastaaruande osas esitab küsimusi korteri nr 32 omanik pr K.Jässi, kes tunneb muret selle pärast, kas KÜ tuleb toime laenukoormusega ja kas seoses parklaala ehitusega kaotavad korteriomanikud omandiõiguse. Juhatuse esimees hr J.Kaubisch jagab pr K.Jässile selgitusi. Teistel korteriomanikel küsimusi pole.

Revident Martin Kuivallik esitab revidendi hinnangu majandusaasta aruandele, mille kohaselt majandusaasta aruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja Raamatupidamise

Toimkonna juhenditega ning kajastab õigesti korteriühistu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2018.

2. 2018. a majandusaasta aruande kinnitamine

Hr Martin Kuivallik teeb ettepaneku 2018. a majandusaasta aruande kinnitamiseks.

Hääletus: poolt 59, vastu 1 (krt nr 32)

3. 2019. a majandustegevuse aastakava (majanduskava) arutamine ja kinnitamine

Kõik soovijad ja e-posti omanikud said 2019 majanduskava projekti. Hr. J. Kaubisch tutvustab täiendavalt 2019 aasta majanduskava. Hr J. Kaubisch tõstatab küsimuse, kas jätkata 2018. a oktoobris AGR OÜ-ga sõlmitud avarii-hoolduslepinguga. Lepingu igakuine maksumus on 70 eurot. Lepingu eeliseks on lühem ooteaeg, väljakutsele reageeritakse 1 tunni jooksul. Leping sisaldab avariide lokaliseerimist, maja küttesüsteemide ja veesüsteemide jooksvat hooldust. Leping annab võimaluse välja kutsuda meistreid remonttöödele ja ka korteriomanikel on võimalus kasutada AGR töömehi sanitaartehnilistel töödel. Väljakutse vormistamine käib KÜ juhatuse kaudu.

Remonditasu: Juhatuse teeb ettepaneku määrata seitsmel kuul (okt; nov; dets jaan; veebruar; märts; aprill) remonditasuks 0,64 €/m² ja ülejäänud viiel kuul 0,8 €/m².

- Hooldustasu - seoses vajadusega korraldada põhjalik vihmaveerennide puhastamine, see tekitab hooldusele 720 euro suuruse täiendava kulu.
Hooldustasude osas üle minna kaasomandipõhisele jaotamisele, 0,05 €/m²-le
- Koristustasu 0,15 tõuseb 0,165 /m²-le (seoses miinimumpalga tõusuga)
- avarii-hooldusteenus 0,016 €/m²-le
- Remonditasu reguleerimine 7 kuud 0,64€/m²-le ja viis kuud 0,8 €/m²-le

Hooldus- ja koristustasu uus tariif ning avariihooldusteenus rakendub alates märtsikuu eest esitatavatel arvetel.

Remonditasu 0,64 €/m²-le alates novembrikuus esitatavatel arvetel

Kuna ettepanekuid ega parandusi juhatuse poolt esitatud majanduskava projektile ei olnud, siis:

Koosoleku juhataja teeb ettepaneku kehtestada juhatuse poolt esitatud majanduskava 2019 aastaks.

Hääletus: 59 poolt, 1 vastu (krt nr 32)

4. Pangalaen parkla-ala laienduseks

13.03.2018 koosolekul, mis toimus uuskoosolek (korduskoosolekuna), võtsime vastu otsuse laenu võtmiseks parkla-ala laienduse ehitamiseks.

Väljavõtte eelmise aasta koosolekult:

Laen – parkla-ala laiendus.

- a) Otsustati volitada juhatust sooritama kõike vajalike toiminguid projekti elluviimiseks (lepingud pangaga, ehitusjärelevalvega, ehitajaga jne). Poolt 36, vastu 1*
- b) Volitada juhatust võtta pangalaenu kuni 30 000 €. Poolt 36, vastu 1*

c) *Vajadusel pandilepingu sõlmimine. Poolt 36, vastu 1*

Pank ei pidanud eelmisel aastal võimalikuks korteriühistule laenu anda. Meie kehtivas põhikirjas on punkt 5.2.8, et laenu saamiseks peavad olema selle poolt enam kui pooled korteriomanikud. Uue seaduse alusel laenu andmine ei olnud ka võimalik, kuna meie olemasolev laen ületab eelmise aasta korteriomandite majandamiskulutusi.

Seoses parkla-ala laiendamisega annab J.Kaubisch ka teada, et 18.02.2019 väljastati parkla ehitamiseks ehitusluba.

Veekord selgituseks: parkla-ala laiendamiseks võetava laenuga ei kaasne maksukoormuse tõusu. Parkla hooldamiskulude eest tasuvad parkla kasutajad. Parkla-ala mittekasutajatele täiendavaid kulusi ei kaasne.

Laenu tasumine toimiks remondireservi arvelt. Remonditasuks on meil 0,7 €/m²-lt. Praegu maksame laenu tagasi 0,49 €/m², seega ~ 2200 € kuus. Võimalik täiendav laenusumma oleks kuni 30 000 €. Igakuine tagasimakse koos intressidega oleks ~ 460 €. Laenulepingu sõlmiksime kuueks aastaks. Krt.80 esindaja vajas täiendavaid selgitusi, kuna ta polnud materjalidega tutvunud.

Lähtuvalt eelpool mainitud teeb koosoleku juhataja ettepaneku parkla-ala laiendamiseks vajaliku laenu ja pandilepingu sõlmimine uuesti hääletusele panna.

Hääletus: 59 poolt, 1 vastu (krt nr 32)

Laenu võtmise ja pandilepingu poolt on hääletanud 59 korteriomanikku, kellele kuulub 67,56% kaasomandist.

5. Põhikirja seadusega vastavusse viimine

Uus korteriomandi ja korteriühistuseadus jõustus 1. jaanuaril 2018. Meie põhikiri on vastu võetud 2010. aastal.

KÜ juhatus on viinud põhikirja vastavusse kehtivate seadustega ja kõigil korteriomanikel on olnud võimalus uuendada põhikirjaga tutvuda.

Koosoleku juhataja teeb ettepaneku uue põhikirja kinnitamiseks.

Hääletus: 59 poolt, 1 vastu (krt nr 32)

6. Vajalikud tööd remonditasudest

Juhatus ülevaate vajalikest remonditöödest 2019 aastal:

1. Tuulekodade ja nende esiste varikatuste korrastamine ning prügimaja värvimine aprillis, mais (pakkumised 4900-5800 €)
2. Ventilatsioonikanalite ülevaatus 800 €

Juhatus palub üldkoosolekult luba vajadusel kasutada remonttöödeks täiendavalt 3000 €.

**Hääletus: Vajalike remonttööde teostamise poolt 58 korteriomanikku.
vastu 0**

Hääletuse ajaks olid koosolekult lahkunud korterite nr 7 ja nr 30 omanikud.

7. Gaasiseadmete kontrolli korraldamine

Lähiajal korraldab juhatus maja trepikodades ja kõigis korterites gaasiseadmete kontrolli. Kontrolli korraldab Inspecta Estonia OÜ. Tööde maksumus on ~ 1500 €.

8. Vajalikud tööd lähitulevikus

Lähitulevikus (2020-2022) on vajalik teostada alljärgnevad tööd:

1. Fassaadi pesemine ja värvimine ~ 22000 €.
2. Kütteandurite vahetus ~ 9000 €

9. Prügimajandus

Juhatus palub kinni pidada jäätmete käitlemise korrast.

10. Jooksvad küsimused

KÜ juhatus on suhelnud Tallinna Kommunaalametiga ja Tallinna linna volikoguga majaesise kõnnitee korrastamise küsimustes. Tallinna Kommunaalameti sõnul ei kajastu Tallinna linna eelarvestrateegias aastateks 2019-2022 investeeringute objektilises kavas A.H.Tammsaare tee 61 esise kõnnitee rekonstrueerimist.

KÜ juhatuse esimees pöördus antud teemaga Mustamäe linnaosa vanema Lauri Laatsi poole, kes saatis 11.02.2019 KÜ juhatuse esimehele kirjaliku vastuse, mille kohaselt arutatakse teemat 01.03.2019 toimuval arutelul Tallinna Kommunaalametiga.

J.Kaubisch tuletab meelde, et kõigil korteriomanikel on kohustus edastada KÜ juhatusele oma kontaktandmed.

Juhatus palub korterites ümberehituste korral teavitada sellest juhatust. Ümberehituste korral tuleb jälgida seda, et oleks tagatud ligipääs veetorustikule ja mõõturitele.

Korteriomanikele palve järgida päästeameti ettekirjutusi, mille kohaselt ei tohi keldrites ja trepikodades ladustada üleliigseid asju. Korteriid peavad olema varustatud töötavate suitsuanduritega.

Juhatus palub linde mitte toita.

Jüri Kaubisch

Epp-Triin Võsu

Koosoleku juhataja

Koosoleku protokollija