

KÜ Pirni 6 15.02.2017 üldkoosoleku protokoll

Aeg: 15.02.2017.a, kell 19.00 – 21.15.

Koht: Paldiski mnt 77a, Tallinn.

Osalejate arv: 36 korteri omanikud/volitatud esindajad

Koosoleku juhataja: Heiki Koov

Koosoleku protokollija: Betra Leesment

Koosoleku päevakord:

1. Küttesüsteemi uuendamine
2. 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
3. Muru, puud, põõsad, lilled
4. Majaesise asfaltplatsi korteriühistule taotlemine
5. Muud küsimused

1. Küttesüsteemi uuendamine

Külalistena esinevad firma AGR OÜ juhataja Aleksei Sovpanets ja meie majale uue küttesüsteemi projekti teinud Kalmer Kips. Nad annavad ülevaate järgnevatest töödest ja vastavad majaelanike küsimustele.

- Tööd algavad märtsi alguses ja kestavad 8-10 nädalat.
- Küttesüsteemi hakatakse uuendama keldrist.
- Korteries algab töö märtsi lõpus. Tehakse 10 radiaatorit päevas (1 püstak) ja töö kestab kell 9-17. Öhtuks on püstaku radiaatorid vahetatud ja kütte nendes uuesti sisse lülitatud. Enne kütte sisselülitamist peab kindlasti kodus olema, sest siis peab jälgima, kas esineb lekkeid. Päeva jooksul langeb toas temperatuur 2-3 kraadi.
- 10 päeva annab ehitusfirma ette teada, kui hakkavad korteris torusid vahetama.
- Põrandatele pannakse paberid.
- Mõni korteriomanik teatab, et ta ei ole nõus oma korteris oma radiaatoreid vahetama. Tegelikult on radiaatorid korteriühistu omand ja nende vahetamisest ei ole võimalik keelduda.
- Osades korterites on juba uuemad radiaatorid. Need on vahetatud ilma projektita. Kes andis vahetamiseks loa? Kes õnnetuse puhul vastutab? Kõigile pannakse uued radiaatorid, sest muidu tekib vastutuse küsimus ja keerukas on ka uut küttesüsteemi häälestada, kui osad radiaatorid ei vasta projektis esitatud tingimustele.
- Kui palju lagesid-põrandaid lõhutakse – pole teada. Ehitajate kogemuse põhjal võib arvata, et ainult üksikutes korterites on vaja rohkem lammutada, et torudeni jõuda. Korteriomanik võib ise olemasolevad torud (kinniehitamisest) vabastada, aga seda saab teha ka koostöös ehitajatega. Igat üksikut juhtumit tuleb eraldi käsitleda ja koos sobiv lahendus leida.
- Mõned üksikud inimesed teatavad, et nad ei olegi teadlikud eesseevatest töödest. Tegelikult on töödest mitmel korral juttu olnud: eelmise aasta üldkoosolekul otsustati töö ära teha, sellest on kirjutatud kommunaalteenuste arvete tagaküljel ja ka maja ajalehes.
- Mõned majaelanikud teatavad, et malmradiaatorid on ka praegu töökorras. Tegelikult ei ole praegune küttesüsteem päris korras ja probleeme on mitmesuguseid: toimub suur ülekütmine (alumine korrus ja otsapealsed korterid ikkagi jahedad), pidevalt peab midagi parandama ja tegelikult kulub malmradiaatoritega tubade soojendamisele rohkem soojusenergiat, kui terasradiaatoritega kütmisele.
- Mitmel korral tõstatub laenu võtmise teema. Taaskord on vaja ümber lükata valearvamused: kogume raha ja siis vahetame torud/radiaatorid ja kas me suudame neljandata samaaegset laenu ära maksta. Esiteks meil juba on päris palju vaba raha pangaarvele kogunenud, millest saamegi osa tööde maksumusest ära maksta. Teiseks läheb aja jooksul töö ja materjalid kallimaks. Kolmandaks me hakkaksime kohe säästma, kui töö on tehtud. Hetkel on meil kaks kehtivat laenu. Uue laenu (55000 €) saame võtta juunis 2016 ära lõppenud laenu asemele ja nii me ei pea remondifondi kogutavat raha hulka suurendama (jäab endiselt 0,5432 €/m2).

2. 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamine

- Maja viimases ajalehes (nr 17) oli ülevaade ühistu eelmise aasta tuludest ja kuludest, rahast pangas ja võlgnikest. Kõigile vaatamiseks on ka raamatupidaja koostatud ametlik majandusaasta aruanne.
- Raamatupidaja koostatud aruande vastu huvi ei tunta, sest siit on raamatupidamist mitte oskajal inimesel raske infot välja lugeda. Palju arusaadavamad on ajalehes esitatud konkreetsed tulude ja kulude numbrid.
- Raha on meil võrreldes eelmise aasta lõpuga 5558 € rohkem. Põhjus on selles, et me kogusime remondireservi rohkem raha, kui seda aasta jooksul ära kulutasime. Juunis 2016 lõppes meie esimese laenu tagasi makse, aga peale seda me ei vähendanud remondireservi kogutava raha hulka (0,5432 €/m²).
- Arutluse käigus esitatakse küsimusi, miks on maja ajalehes esitatud juhatuse liikmetele määratud autokompensatsioon märgitud palkade ja maksude tabelisse. See on juba aastaid nii olnud, sest nii tuleb paremini välja, kui palju ikkagi raha kulub ühistu juhtimisele.
- Esitatakse küsimus, miks majandusaasta aruannet varem ei esitatud? Märkus on õige. Edaspidi esitame kokkuvõtted varem.
- Koosolekul esitatakse küsimus revidendi vajalikkusest. Sellel teemal on ka eelnevatel üldkoosolekutel juttu olnud, aga kuna keegi ei taha ise revidendiks hakata ja ei ole peetud vajalikuks revidendi teenust osta, siis ongi see töö tegemata jäänud. Seekord otsustame (ilma hääletamiseta) enne järgmist üldkoosolekut lasta revidendil (ostame teenust) majandusaasta aruanne ja ühistu asjaajamine läbi vaadata.

Majandusaasta aruande kinnitamise poolt on 33, vastu 3, erapooletuid 0.

Järgmise aasta (2017. aasta) majanduskava vastuvõtmine

Majanduskava oli samuti esitatud ühistu ajalehes nr 17. Kuna praegu on pooleli pangalaenu taotlemine, siis soovis SEB pank, et me veelkord kinnitaksime teadlikkust pangalaenu võtmisest, võetava laenu ja remondifondi kogutud raha kasutamisest küttesüsteemi uuendamisel.

2017. aasta majanduskava, mida esitleti ja mille vastuvõtmist hääletati ühistu üldkoosolekul on esitatud protokollis lisas 1.

Majanduskava vastuvõtmise poolt 35, vastu 0, erapooletu 1.

3. Muru, puud, põõsad, lilled

Koosolekul tekkinud küsimused ja vastused:

- Mis kulud need maja ajalehes nr 17 on? Miks nii suur summa?

Muru hooldus, muruseeme, väetis, oksad	1299 €
--	--------

Mitmeid kordi niideti muru, toimus suur okste lõikus, tegime korda suure muruplatsi.

- Kas saime puude lõikuse eest trahvi?

Ebaõnnestunud okste lõikuse eest tegi Munitsipaalpolitsei korteriühistule trahvi summas 230 eurot. Heiki Koov maksis selle oma isiklikust rahast.

- Miks juhatuse esimees kõik süü ainult enda peale võtab?

Jah, puude lõikus ebaõnnestus. Esimees on sellel teemal mitmel korral teateid jaganud ja ka vabandanud. Esimees ikkagi vastutab tekkinud olukorra pärast. Jah, ta usaldas inimesi, kes ei olnud puude lõikuse asjus spetsialistid, aga see ei vähenda tema eksimust lubada valed inimesed tööd tegema.

Kuigi me oleme juba nii palju aastaid sellel teemal rääkinud, et maja ees on pime (muru ei kasva), korterites on pime ja tekib hallitus, linnud kakavad autodele. Tagantjärei võib mõelda, et arvatavasti oleks kolmanda ja neljanda trepikodade ees piisanud ka oskuslikumast puude lõikamisest, et rohkem valgust saada. Seekord läks kahjuks nii.

- Kas me üldse teame, kus on meie maa piir? Kas rikutud puud asuvad linna maal?

Meie korteriühistule kuuluvad maja ees olevad muruplatsid. järelkult puud asuvad ka meie korteriühistu territooriumil.

- Kuidas edasi?

Linna metsavaht Sulev Järve märkis sügisel ära mitmed kolmanda ja neljanda trepikoja ees asuvad puud, mille kohta me saame esitada linnavalitsusele taotluse, et need maha saagida (taotlema raieluba). Raieloa saamise üheks eelduseks on, et me võtame endale kohustuse siia mõned uued puud asemele istutada.

- Kelle kulul istutame uued puud? Miks peab ühistu veel raha kulutama?

Juhatus esimees lubas vajadusel uued puud oma raha eest osta. Peaasi, et probleem saaks lõpuks lahendatud.

Kas esitame linnavalitsusele maja ees kasvavate ja tänaseks rikutud ja metsavahi poolt märgitud puude (13 puud) maha võtmiseks raieloa taotlus? Poolt 36, vastu 0, erapooletud 0.

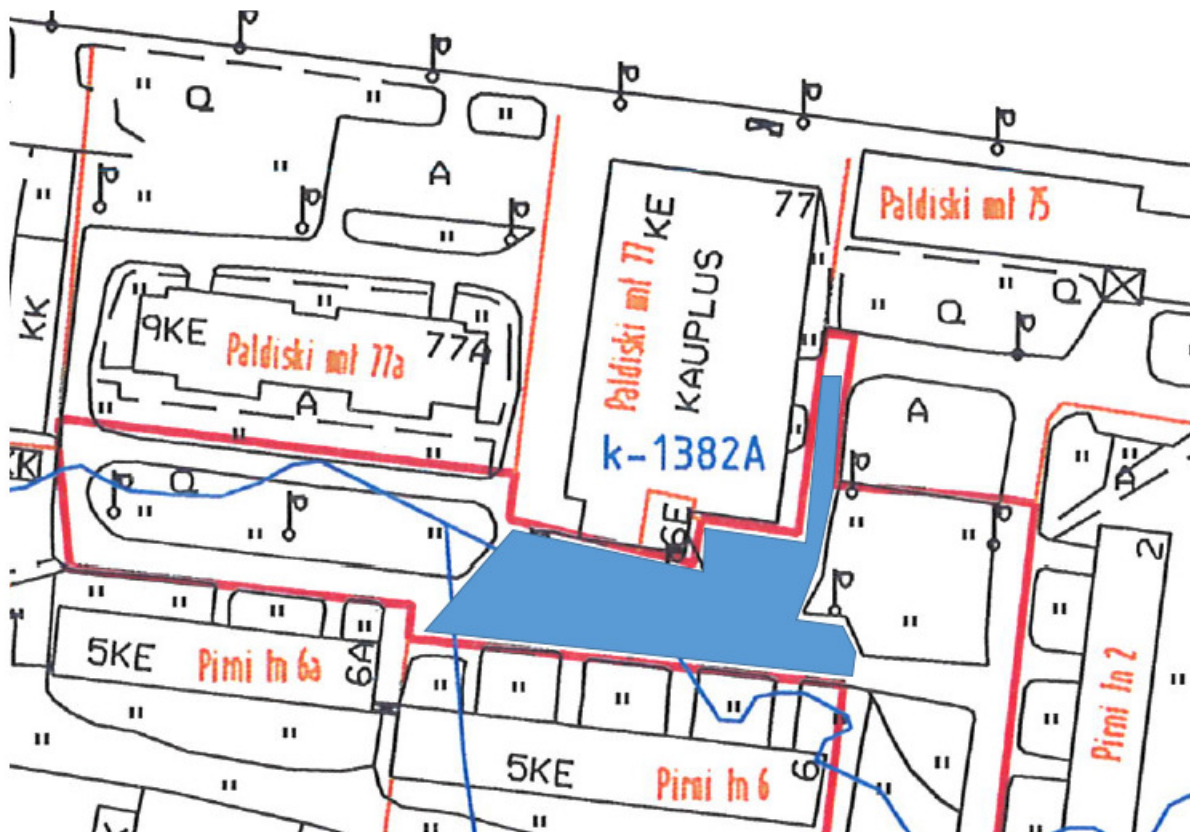
4. Majaesise asfaltplatsi korteriühistule taotlemine

Juhatus otsustas 14. detsembril 2016 toimunud koosolekul esitada taotlus kaardil sinisena märgitud ala meie korteriühistu kasutusse saamiseks. Vajadus: autoromud ei pargiks, võõrad ei pargiks ja piirata mitme auto ühe korteri kohta maja ees hoidmist.

Ootamatult selgus aga, et linnaosavalitsus ei olegi huvitatud seda maad meile andma. Põhjuseks nimetati prügiveoautode ja üldse liikluskorraldusega kaasnevate probleemide teket. Juhatus hinnangul me tegelikult just tahamegi neid probleeme lahendada. Üllatav oli, et ka KÜ Pirni 2 juhatus esimees oli kokkulepete vastu. Juhatus esimees lepib kokku ümbruskonna korteriühistute juhtide kohtumise linnaosavalituse majas 27.02.2017, et koos leida kõikidele osapooltele sobiv lahendus.

Maja ajalehes nr 17 oli skeem, kuhu on märgitud meie ühistu juhatus poolt meie ühistule kasutamiseks taotletav ala. Kuigi linnaosavalituse juhid ei ole õelnud, et maa ühistu kasutusse taotlemiseks peab olema korteriühistu üldkoosoleku otsus, siis teen ikkagi ettepaneku hääletada, kas me oleme selle poolt, et taotleme kaardil näidatud ala meie korteriühistu kasutusse.

Toetab: poolt 35, vastu 1, erapooletuid 0.



5. Muud küsimused

Täiendavaid küsimusi ei esitatud.

/allkirjastatud digitaalselt/
Heiki Koov
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/
Beta Leesment
koosoleku protokollija

Lisa 1. Majandamiskava 2017

2687,60 = maja kõikide korterite põrandapindade summa.

Artikkel	Möötühik	Hind, €/m ²	m ²	Kuu maksumus, €	Aasta maksumus, €
I. Tulu	m ²	2,37	2687,60	6370	76435

II. Kulu	m ²	2,37	2687,60	6370	76435 +19538 =95973
-----------------	----------------	------	---------	------	---------------------------

2.1 Töötasud	m ²	0,362	2687,6	973	11676
2.1.1 Koristaja palk (neto 256 € kuus)	m ²	0,095	2687,6	256	3072
2.1.2 Juhatuse esimehe tasu (neto 194 € kuus)	m ²	0,072	2687,6	194	2328
2.1.3 Palkadelt arvatud maksud (277 € kuus)	m ²	0,103	2687,6	277	3324
2.1.4 Raamatupidamine (OÜ leping 150 € kuus)	m ²	0,056	2687,6	150	1800
2.1.5 Autokompensatsioon (juhatuse esimees 64 + juhatuse liige 32 = 96 € kuus)	m ²	0,036	2687,6	96	1152

2.2 Remont	m ²	0,543	2687,6	1460	17519 +19538 =37057
2.2.1 Pangalaen ja intress (884 € kuus)	m ²	0,329	2687,6	884	10608
2.2.2 Remonditööd (576 € kuus)	m ²	0,214	2687,6	576	6912
2.2.3 Küttesüsteemi uuendamine (omaosalus 17762€ + 10% reserviks 1776€= 19538€)					19538

Võtame pangast laenu 55000 € ja tellime küttesüsteemi uuendamise (koos küttearvestussüsteemiga):

- Maksumus 71262 € + ehituse järelevalve 1500 € = 72762 €
- Omaosalus 72762 – 55000 = 17762 eurot + vajadusel reserv 1776 €

2.3 Muud kulud	m ²	0,083	2687,6	223	2677
2.3.1 Avariivalve, tehnosüsteemide korraline hooldus (90 € kuus)	m ²	0,033	2687,6	90	1080
2.3.2 Lisakulud (koristaja töövahendid, koosolekuruumi rent, koopiaste valmistamine, pangaülekanDED, post, muru niitmine, veebileht jms)	m ²	0,050	2687,6	134	1613

2.4 Kommunaalkulud	m ²	1,383	2687,6	3716	44594
2.4.1 Küte, vee soojendamine (450 MWh aastas, hind 75 €/MWh) (arvestatud võimalik 20% hinnatõusuga)	m ²	1,046	2687,6	2813	33750
2.4.2 Üldelekter (7200 KWh aastas, hind 0,13 €/KWh)	m ²	0,029	2687,6	78	936
2.4.3 Prügivedu (167€ kuus)	m ²	0,062	2687,6	167	2004
2.4.4 Vesi ja kanalisatsioon, ka üldtarbevesi (3800 m ³ aastas, hind 2,08 €/m ³)	m ²	0,245	2687,6	659	7904

Majanduskava on kavandatud negatiivsena (76435 - 95973 = -19538), st kulud ületavad tulusid. Põhjus on selles, et varasematel aastatel oleme kogunud remondireservi päris suure summa, millest nüüd osa kasutame ära küttesüsteemi uuendamiseks ehk punktis 2.2.3 on esitatud see summa, mis on praeguse laenuaotluse omaosalus (+ igaks juhuks veel 10% lisaks ettenägematute kulude katteks).

15.02.2017 (kolmapäev) kell 19.00 toimub

KÜ Pirni 6 üldkoosolek

Paldiski mnt 77A, Tallinn
(9-korruselise maja teise trepikoja keldris)

Koosoleku päevakord:

1. Küttesüsteemi uuendamine
2. 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
3. Muru, puud, põõsad, lilled
4. Majaesise asfaltplatsi korteriühistule taotlemine
5. Muud küsimused

KÜ Pirni 6 juhatus

15.02.2017 (среда) в 19.00 состоится

общее собрание КÜ Pirni 6

Палдиское шос 77А, Таллинн
(9-этажный дом, в подвале II-ого подъезда)

Повестка собрания:

1. Обновление системы отопления
2. Подтверждение годового отчета за 2016 год
3. Газон, деревья, кусты, цветы
4. Ходатайство о представлении земли под асфальтированную площадку нашему дому
5. Прочие вопросы

Правление КÜ Pirni 6