

Dokumendi nimi:	Korteriomanike üldkoosoleku protokoll KH-05
Ettevõtte nimi:	Põlva vald, Põlva linn, Uus tn 1 KÜ
Protokoll:	Paberkandjal 4 leheküljel
Protokolli lisad:	Paberkandjal: korteriomanike registreerimisleht (2lk), 2 volikirja Digitaalselt: 2019a. majandusaasta aruanne, 2020a. majandustegevuse aastakava
Toimumine:	08.10.2020a. kell 18:00 – 20:12, Põlva, Uus tn 1 pesukuivatuskuuris
Osalesid või esindatud:	Registreerimislehel registreeritud 15 korteriomandi esindatus
Koosoleku läbiviija:	Rene Kintsiraud (Kinnistu Haldus OÜ)
Koosoleku protokollija:	Peeter Ojatamm (Kinnistu Haldus OÜ)

PÄEVAKORD:

- 1) Koosoleku sissejuhatus ja osalejate registreerimine
- 2) Koosoleku läbiviija ja protokollija valimine, päevakorra kinnitamine
- 3) 2019 majandustegevuse aastaaruande kinnitamine
- 4) Plaanitavad ehitustööd 2021a. – 2026a.
- 5) Halduslepingu lõpetamine/muutmine/täiendamine/jätkamine; arutelu
- 6) Juhatuse liikme tagasikutsumine, uue koosseisu valimine
- 7) Päästeameti ettekirjutusest tulevate puuduste likvideerimise otsustamine
- 8) Uue 2500 L metallkonteineri soetamise otsustamine
- 9) Korteriomanike laekumiste kokkuvõte, päevakorralised küsimused
- 10) 2020 majandustegevuse aastakava kinnitamine

OTSUSED JA TEEMAD:

1. Koosoleku sissejuhatus ja osalejate registreerimine.
Korteriomanike üldkoosoleku on kokku kutsunud juhatus koosoleku otsusega. Tegu on 2020a. korralise üldkoosolekuga. Koosoleku kokkukutsunud esitavad oma ettepanekud, vastates seejärel koosolekust osavõtjate küsimustele. Otsus võetakse vastu avaliku hääletamise teel. Igal liikmel on (1) üks hääл korteriomandi kohta, mida ta esindab. Otsus loetakse vastuvõetuks, kui selle poolt on lihtenamus koosoleku hääleõiguslikest osavõtjatest. Hääle lugemist teostab koosoleku juhataja või protokollija. Koosoleku protokoll koostatakse vastavalt kehtivale seadusandlusele ja heas usus (MTÜS p. 21 l 6 alusel). Kajastatakse üldkoosolekul vastuvõetud otsus ning hääle jagunemine otsustamisel. Eriarvamused esitatakse koheselt koosoleku ajal ja eriarvamused allkirjastatakse esitaja poolt. Sellisel juhul eriarvamus on protokollis lahutamatu lisa.
2. Koosoleku läbiviija ja protokollija valimine, päevakorra kinnitamine. 4. ja 5. päevakorrapunkt vahetati päevakorra järjestuses ära. Lisati päevakorda juhatuse liikmete valimise päevakorra punkt, kuna 1 juhatuse liige esitas avalduse, et juhatusest välja astuda.

OTSUS: Kinnitada eelnevalt teatavaks tehtud, koosolekul täiendatud, üldkoosoleku päevakord, koosoleku juhatajaks määrata Rene Kintsiraud ja protokollijaks Peeter Ojatamm.

Otsus vastuvõetud ühehäälselt!

3. 2019a. majandusaasta aruande kinnitamise otsustamine.
2019a. majandusaasta aruande kokkuvõte edastati kõigile liikmetele postkasti. Kõigile liikmetele, kelle e-posti aadress oli haldusettevõtte olemas, edastati 2019a. majandusaasta aruande äriregistri versioon tutvumiseks. Kõigil liikmetel oli võimalus tutvuda kogu raamatupidamisliku dokumentatsiooniga, koosoleku teates edastatud korra alusel. Koosolekul osalenud täiendavaid küsimusi 2019a. majandusaasta aruande kohta ei esitanud.

OTSUS: Kinnitada 2019a. majandusaasta aruanne liikmetele eelnevalt teatavaks tehtud kujul ja juhatuse liikmel see digitaalselt allkirjastada ja esitada äriregistrile. **Otsus vastuvõetud ühehäälselt!**

4. Plaanitavad ehitustööd 2021a. – 2026a.
Koosoleku juhataja andis ülevaate 2020a. alusel riiklikest toetustest, mis laienevad korteriühistute rekonstrueerimisele. Käesolev toetusmeede ei ole mugav ahiküttega kortermajadele, kuna toetuse üks

põhilisi tingimusi on energiakokkuhoid, siis ahiküttega kortermaja energia kokkuhoidu on väga keeruline hinnata (puudub rahalises mõistes mõõdetav kulu, sest kõik kütavad ise, ostavad puidu ise jne.). Kuna toetuse eraldamise aluseks ongi hinnatav energia kokkuhoid, siis sellise kortermaja taotluse ja kogu protsessi läbiviimine praeguse meetme tingimuste alusel oleks vägagi ebaotstarbekas ja tulemus vähetõenäoline. Pigem nähakse haldusettevõtte poolt Uus tn. 1 korterelamut osalise (ehk siis etapi teostatud ehitustegevus) renoveerimise suunaga korterelamuna.

Kui edaspidi teostada rekonstrueerimist, siis tasub kaasata võimalusel Põlva Vallavalitsuse antavat toetust (eraldatakse avalduse alusel, vastavalt kehtivale määrusele; maksimaalne maht kogu korterelamu peale tänase määrusega 200€/korterikohta). Kuid tuleb kindlasti arvestada, et seda saab alles siis taotleda, kui järgnevad tööd on teostamisel ja toetus on samamoodi seotud tööde liigi ja mahuga. Pikemalt sel teemal ei arutletud, kuna teema tuleb päevakorda aasta-paari pärast.

Hetkel on korteriühistul (ei laiene kõigile liikmetele) finantskohustus 2019a. teostatud elektritööde osas. Selle alusel tasutakse igakuiselt 122,40€ elektritööde osamakset. Viimane osamakse jaanuar 2023a. Sellest tulenevalt järgnevad tööd saavad realselt alata alles 2023a. Küll aga ka kohapeal liikmed nõustusi, et tööd vajavad planeerimist ja praegusel juhul tulebki alustada planeeringuga järgnevate tööde osas ehk siis kujundada üldine suund.

OTSUS: Järgnevateks planeeritavateks töödeks 2023a., mille ettevalmistusi asutakse tegema määrata trepikojast keldrisse minevate uste vahetamine tuletõkke EL-60 tähisega uste vastu (Päästeameti haldusakt, mis seda nõuab), välise vee- ja kanalisatsioonisüsteemi väljavahetamine (kanalisatsioonikaevud väga kriitilises seisus; pidev avariilukorra oht ja keskkonnareostus) ning ühtlasi ka parkimisala rekonstrueerimine (põhjuseks majaesise parkimisala kaldenurk maja suunas, mille tulemusena sademevesi kahjustab maja konstruktsiooni). **Otsus vastuvõetud ühehäälselt!**

Haldusettevõttel esitada 2021a. üldkoosolekul planeering otsuse võimalikeks täideviimisteks.

Liige küsis, et kui trepikoja akna klaas ära kukub, siis kas enne 2023a. ei tegeleta ka nendega. Koosoleku juhataja vastas, et normaalne elutegevus peab jätkuma, kui on avariilukord ükskõik mis kaasomandis (korteriühistu üldosas) ja see vajab kohest lahendust, siis vajadusel sellised probleemid koheselt ka lahendatakse. Kuid seni, kuni konkreetselt avariilukorda pole, siis ka sellega ennatlikult ei tegelda.

5. Haldus- ja hoolduslepingute lõpetamine/muutmine/täiendamine/jätkamine; arutelu

Hetkel kehtiva lepinguga teostame Teie korteriühistule lepingulisi teenuseid igakuise maksumusega 108.00€ (ainult juhtimisteenus). Kinnistu Haldus OÜ ei soovi lepingut jätkata käesolevas mahus ja maksumusega.

2020a. korteriomanikele edastatud hinnapakumine sisaldab endas:

Korteriühistu haldusteenuse üldlahendus 150,00 €/kuu (Kinnistu Haldus OÜ)

Korteriühistu hooldusteenuse üldlahendus 50,00 €/kuu (Kinnistu Ehitus OÜ)

„Avarii-dispetšerteenus 24h“ 25,00€/kuu (Kinnistu Ehitus OÜ)

Kokku maksumus 225.00€

Sellise lepinguga tagatakse ka see, et meie ülesanne on vajadusel leida ka lahendusi tehnilistele probleemidele ja tagada ka see, et oleks avariilukordades rikked kõrvaldatud ja probleemid lahendatud. Toimus arutelu liikmete vahel ja ka koosoleku juhatajaga.

OTSUS: Lõpetada olemasolev leping ja sõlmida uus leping haldus-, hooldus- ja avariidispetšerteenuse ostmiseks maksumusega korteriühistule ühes kalendrikuus 225.00€. Uue teenuste osutamise lepingu allkirjastab üks juhataja liige, uued lepingud peavad jõustuma alates 01.11.2020a.

Otsus vastuvõetud ühehäälselt!

6. Juhatuse liikme tagasikutsumine, uue koosseisu valimine

Endine juhatus liige Allan esitas avalduse, et juhatuselt tagasi astuda. Otsustati, et valida uus juhatus koosseis.

Uueks juhatus koosseisuks pakuti välja: Erna Vahter, Peeter Ojatamm, Kalmer Ojasaar. Teisi ettepanekuid ei tehtud.

OTSUS: Kutsuda tagasi eelmine juhatus koosseis ja valida uueks juhatus koosseisuks määrata Erna Vahter, Peeter Ojatamm, Kalmer Ojasaar. **Poolt: 12 Vastu: 0 Erapooletu: 2; Otsus vastuvõetud!**

7. Päästeameti ettekirjutusest tulevate puuduste likvideerimise otsustamine

Lõuna päästkeskus ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Pille Pluumo teostas järelkontrolli 30.09.2020 a. Põlva vald, Põlva linn, Uus tn 1 korteriühistus, mille tulemusel fikseeriti tuleohutusnõuete rikkumine: eraldada keldriruumid evakuatsioonitrepikojust omaette tuletõkkesektsioonideks nõuetekohaste tuletõkkeustega (EI-60), et võimaliku tulekahju puhkemise korral oleks tagatud inimeste ohutu evakueerumine või nende evakueerimine hoonest. Täitmise tähtaeg 15.12.2022 a. Koos ettekirjutusega kavandatakse anda sunnirahahoiautus: kui ettekirjutust tähtajaks ei täideta, rakendab haldusorgan tuleohutuse seaduse § 40 alusel adressaadi suhtes sunnivahendit – sunniraha 500 (viissada) eurot.

Antud töö on planeeringusse võetud 2023a. töödes. Küsida täitmisaja pikendust kuni 2023a. lõpuni. Kui pikendust ei saada, siis lahendada haldusaktis nõutu ja kasutada selleks olemasolevaid rahalisi vahendeid.

8. Uue 2500 L metallkonteineri soetamise otsustamine

Olemasolev olmejäätmete konteiner on väga halvas seisukorras ja see tuleks välja vahetada.

OTSUS: Vahetada välja olemasolev 2500L olmejäätmete konteiner. Vana utiliseerida ja tellida uus konteiner koos transpordiga. Hinnanguline maksumus 630€. Kui täpne summa teada, siis tasuda see eelnevalt kogutud korteriühistu rahalistest vahenditest ja täiendavalt jagada see summa 6 kalendrikuu peale ära ning omakorda jagada võrdselt korteriomanike vahel võrdselt. Ehk siis uue konteineri soetamisega seotud kulu tasumine käib korteriomanike poolt ositi, 6 kuu jooksul. **Otsus vastuvõetud ühehäälselt!**

9. Korteriomanike laekumiste kokkuvõte, päevakorralised küsimused

Probleemseid võlglasi ei ole. Võlgnevuste korral tegeletakse probleemidega operatiivselt, et leida alati mõistlikud ja kohtuvälised lahendused.

Koosoleku juhataja ütles, et liige andis teada enne koosolekut, et tuleks arutada, et kas peab I trepikoja keldris pesuruumi veevõtu sulgema. Ükski kohalolnud liige seda ei soovinud hääletusele panna ja seda ei teostata.

Koosoleku juhataja ütles, et liige andis teada, et võiks võimaldada korteriühistul otsekorraldustega tasumise (osaline lisateenus, maksab pisut lisaraha ühistu jaoks, samuti iga otsekorraldusarve maksab mõnikümmend senti). Kohalolnud liikmetest mitte keegi ei soovinud, et antud teemat peaks otsustama ja hääletama. Seega, seda ei võimaldata ja muudatusi selles osas ei tehta.

Veearvesti soovituslik kasutamise aeg on 5 aastat alates tootmisest/taatlemisest. Tulenevalt Põlva vee karedusest on juhuseid, et arvesti jääb varem täielikult kinni või hakkab valesti lugema. Sel põhjusel oleks oluline jälgida, et arvesti ei ole vanem, kui 5 aastat. Üldlevinud arvestitel on arvesti peale trükitud tootmise kuu ja aasta tähis. Kuigi formaat võib olla arvestitel erinev, siis põhimõte on sama. N: arvestile trükitud number 07/19 näitab, et arvesti on toodetud juuli kuus 2019 aastal. Samuti tõendab arvesti vanust arvesti ostmisega kaasa tulnud arvesti pass.

Hiljemalt 31.12.2020a. teostada korteriomaniikel iseseisev kontroll enda veearvestile. Veenduda, et need ei ole vanemad, kui 5 aastat. Kui arvesti on vanem, kui viis aastat, siis arvesti välja vahetada. Kindlasti teavitada ka raamatupidajat vana arvesti viimasest lõppnäidust ja sellest, et paigaldasite uue arvesti. 2021a. teostatakse üldine veearvestite plommimine (nendel, kellel ei ole plommitud), et veearvestitega seonduv oleks kortermajas ühel hetkel terviklikult kontrollitud ja ülevaadatud.

Küsi, et kas kortermaja elanik Allan on endiselt nõus kohustuslikel riigilipu kuupäevadel lippu heiskama. Allan andis teada, et on nõus seda tegema ja Erna võiks vajadusel ka igaks juhuks seda talle meelde tuletada. Juhime tähelepanu, et kohustuslikud riigilipu päevad on järgnevad kolm:

24. veebruar — iseseisvuspäev, Eesti Vabariigi aastapäev

23. juuni – Võidupüha kuni 24. Juuni Jaanipäev (lippu öösel ei langetata)

20. august — taasiseseisvumispäev

Heiskamisel järgitakse järgnevat põhimõtet: Eesti lipp heisatakse päikesetõusul, kuid mitte hiljem kui kell 8.00 ja langetatakse päikeseloojangul, kuid mitte hiljem kui kell 22.00. Eesti lippu jaaniöö ei langetata.

Liige ütles, et oleks vaja sõelmeid libedusetõrjeks ja ühtlasi ka puukuuri esise ala täiteks.

OTSUS: Tellida kortermajale koormaga sõelmeid, et neid vajadusel kasutada libedusetõrjeks ja ka puukuuri esise ala täiteks. **Poolt: 2 Vastu: 13; Otsus tagasi lükatud!**

Korteriomandi nr. 10 omanik ütles, et temal on probleeme, et tema küttekoldel ei ole piisavat tõmmet. Koosoleku juhataja selgitas, et korterisisene küttekolle on korteriomaniiku enda vastutuses ja palus selles küsimuses otse korteriomaniikul pöörduda korstnapühkija või mõne pottseppa poole, kes oskaks aidata. Ühtlasi edastame Põlvas tegutsevat korstnapühkija kontakti, kes ehk oskab aidata. Kuid haldusettevõtte ei võta korteriomaniiku korterisisest küsimust enda lahendada. Põlva üks paljudest kutselistest korstnapühkijatest on Marat – 53 47 42 16. Kui korteriomaniik ise soovib, siis peab leidma lahendused, vajalikud abimeetmed probleemi lahendamiseks.

Pesukuivatud kuuris on ladustatud jäätmeid. Mõni liige ütles, et seal mingi osa saab ära utiliseerida, samas on seal sellist jääki, mida lihtsalt utiliseerida ei õnnestu. Hiljemalt 2021a. kontrollib Kinnistu Haldus OÜ, et kas sealt jäätmeid on ära viidud ja kui ei ole, siis teostab sealsete jäätmete utiliseerimise, vastavalt kehtivale jäätmejaama hinnakirjale, millele lisandub jäätmete äraveokulu.

10. 2020a. majandustegevuse aastakava kehtestamine

30.09.2020a. seisuga kontrol rahalisi vahendeid 4 245,69 €.

Majandustegevuse aastakava eelnõu edastati kõigile liikmetele. Tulude üldpõhimõte 1.00€/m² kohta (0.744€ nendel, kellel elektritööde osamakse terviklikult ära tasutud) ja lisandub konteineri soetamise kulu (6 kuu peale jagatuna, võrdselt korterite vahel), lisaks vesi, üldelekter, jäätmekäitlus, majakarbi kindlustus ja üldosa korstnapühkimine.

OTSUS: Kehtestada 2020a. majandustegevuse aastakava alates 01.11.2020a.

Otsus vastu võetud ühehäälselt!

Allkirjad: Rene Kintsiraud

Peeter Ojatamm