

## **Sõpruse pst 18 korduskoosolekule 08.01.2026 arutusele tulevad küsimused.**

### **Korter 17 eriarvamuse sisu ja muud küsimused.**

Valitseja poolt on esimene punkt sõnavõtude pikkuse üle otsustamine. Asutakse esmalt valitseja poolt piirama inimeste sõnavabadust. See punkt läheb vastu Eesti Vabariigi Põhiseaduse § 45, mis puudutab inimeste sõna ja väljenduse vabadust ning pole selletõttu sobiv arutuse punkt Sõpruse pst 18 majaga seondult.

Sõpruse pst 18 majas on hulgaliselt praegu probleeme mida arutada, me ei tule kokku selleks, et hakkame esimese asjana arutama sõnavõtude pikkust kui paljud olulised küsimused jäävad sellel koosolekul päevakorrast välja. Valitseja lükkas tagasi üldkoosoleku päevakorrast korteriomanike esitatud päevakorrapunktid. Hääletan sõnavõtude pikkuse üle otsustamise vastu.

Põhikirja punkt 5.4 ütleb, et mittetulundusühistut juhib ja esindab üldkoosoleku poolt valitav kaheaastase volituste ajaga juhatus. Eelmine koosolek, kus otsustati juhatuse valimine oli 09.12.2023, mille tagajärjel Keit Sikk ületas oma üldkoosoleku poolt antud volitusi ja allkirjastas tähtajatu lepingu 1Partner Haldus OÜga. Juhatuse liikmete valimine peaks ikkagi toimuma põhikirja järgselt iga 2 aasta järgi. Keit Sikk on ise protokollis märkinud, et uus juhatus valitakse 2 aastaks. Miks ei järgi praegu valitseja põhikirja punkti ja ei too juhatuse valimist koosoleku päevakorda? Samal koosolekul 09.12.2023 Keit Sikk ei järginud põhikirja punkti 3.1 kus mittetulundusühistu liige võib esindada ainult ühte mittetulundusühistu liiget. Keit Sikk oli volitatud sel koosolekul esindama 4 volikirjaga. Keit Sikk ei teavitanud kõiki korteriomanike koosolekust, korter 6 ja 17 ei saanud kutset, Keit Sikk oli ise koosoleku juhataja, protokollija, oli volitatud 4 häälega koosolekul, kokku tuli 11 häält. Kui Keit Sikk oleks toiminud seaduse kuulekalt siis 09.12.2023 üldkoosolek oli otsustusvõimetu ja oleks pidanud koheselt korraldama uue või erakorralise üldkoosoleku kui oli üksinda jäänud juhatuse liikmeks, ei saanud korteriühistu juhtimisega hakkama. Ülejäänud juhatuse liikmed olid korteriühistust lahkunud ning nende volitused olid ammu lõppenud. Peale selle asus Keit Sikk revisjoni komisjoni liikmeks ja asus ise enda juhatuse liikme tööd kontrollima ! Kusjuures on praegu tekkinud küsimus, mida revisjon üldse kontrollib kui väljastab „valede” numbritega dokumente, ei järgi Auditeerimise seadusandlust ja ei kooskõlastata raamatupidamisega andmeid. Kortos teised andmed trepitoodele kulunud summadele. Praegu väidab revisjoni komisjon jätkuvalt, et treppide ehitusele kulus 13 773.78 eur aga raamatupidamise andmetel kortos on treppide ehitusele kulunud kokku 18 306,92 eur. Päril suur vahe! Ja revidendid ei suuda seda vahet välja selgitada. Keit Sikk unustas ära ka arvete maksmise kohustuse, tellis ruumi rendi aga ei maksnud 2023. aastal ruumide eest renti, lisaks sellele, tegeles Päästeameti kontrolliga oli juhatuse liige aga unustas ära, et ettekirjutusi tuleb täita! Tuli trahv ja kuna trahvi unustas Keit Sikk ära siis asi läks kohtutäituritele. Lisaks veel, et millegipärast unustas Keit Sikk ära, ka selle, et raha koguti tuletõkke uste tegemiseks, raha koguti selleks, et vältida edaspidiseid trahve. Aga Keit Sikk asus renoveerima treppe selle raha eest ja praegu

on oht saada suurem trahv, kuna ukсед on ikka jätkuvalt tegemata. Miks üldse valitseja asus raha raiskama ja tellis eksperthinnangu, mis ei anna majale mingisugust väärtust juurde kuna kõigile on teada, et koridor on tuletõkkesoon meie majas ja uue tuletõkkesooni ehitus nõuab uut projekti ja kooskõlastusi. Teist varianti ju pole meie majas, keegi ei soovi suuri kulutusi ja vaheseina koridori. Kõigile selge, et tuleb vahetada 5 trepikojas 3 tuletõkkeust. Need ukсед on samuti ammu juba amortiseerunud. Kui tahate teha uue vaheseina siis nagunii tuleb vahetada ka teisi ukси majas üldkasutatavatel pindadel.

1) Keldrikorrusele TTU uste paigaldamise otsustamine.

Esimase tööna soovin TT uste 3 x 5 paigaldamist, et vältida edaspidiseid Päästeameti trahve majas, hinnapakumised võtta õigeid mõõte arvestavalt enne kui tuua otsustamisele üldkoosolekule. Koosolekule esitatud pakkumised pole omavahel võrreldavad. Saku Metall pakkumisel pole 15 ust pakkumisel välja toodud ja mõõdud on valed. Ei paku palede viimistlust. Tammer OÜ pakkumisel lisandub käibemaks ja mõõdud on valed. Puudub viimistlus mistõttu ei anna uksele ettevõtte garantiid Päästeameti jaoks. Viimre OÜ hinnapakumisel samamoodi mõõdud valed. Ääred tehakse ühelt poolt aga peab sisaldama viimistlust, et tagatakse uste tulekindlus. Hinnaküsimises peab küsima, kas tuletõkkeustele antakse kaasa garantiikirjad, mida saab esitada Päästeametile? Info praegu puudub. Selliste pakkumistega ei saa nõustuda, tuleb esitada õigeid andmeid arvestades pakkumised üldkoosolekule otsustamiseks. Olen vastu.

2) Elektripaigaldise korrastamise üle otsustamine - soovin, et tehakse teise tööna remondifondi arvelt kui koguneb raha, ei soovi laenu. Esimese asjana oleks pidanud valitseja taotlema Elektrilevi OÜ poolt tehnilised tingimused elektripaigaldise renoveerimiseks, mitte raiskama raha mõttetule aktile, kus pole kõiki tehtavaid töid isegi kirjeldatud. Enne otsustamist peaks ikka üldkoosolekul olema mille üle otsustada, üks hinnapakumine on ainult lisatud, enne nii suuri töid peaks ikka võtma vähemalt kolmelt elektri ehitusettevõttelt hinnapakumised. Üks hinnapakumine ei näita tegelikku hinda. Ühe pakkumise peal on paljud vajalikud elektritööd välja jäänud. Puuduvad nõuetekohased kilbid ainult sularite vahetus ei ole elektripaigaldise renoveerimine. Kindlasti ei soovi korteriomanikud kaablite vedu seinte peal torudes, praegu kaablid seinte sees. Puudub maandus jne. Enne peaks valitseja ikka alustama Elektrilevi OÜga läbirääkimisi ja nemad väljastavad oma tehnilised tingimused elektripaigaldistele, tehnilised tingimuste dokument peaks olema hinnapakumise alusdokumendiks. Olen vastu.

3) Hoovivärava otsus üldkoosoleku poolt olemas, samade valede algandmetega pakkumised toodud praegu üldkoosolekule otsustamiseks, enne peaks ikka välja selgitama vajaduse, materjalide sobivuse ja täpsed mõõdud jne. Praegu kahel pakkumisel erineva laiusega väravad ühel 4 m ja teisel 4,5 m. Aga enne peaks välja selgitama, kas üldse autod nii kitsalt teelt välja keeravad. Väravad peavad olema tugevad ja vastupidavad. Olen vastu.

4) Revisjonikomisjoni liikmete nimetamine – Revidendid peaks leidma oma maja korteriomanike hulgast, ei pea praegu otsustama kuna 2025. majandusaasta aastaaruande kontrollivad ja kinnitavad: Keit Sikk ja Märt Rõngelep. Nemad on valitud detsembris 2024 kaheks aastaks revisjonikomisjoni liikmeteks. Revidendikomisjoni liikmed võib valida uueks 2026. aasta perioodiks, siis kui kinnitatakse 2025. aasta aastaaruanne. Millal valmib 2025. aasta majandusaasta aruanne ?

Notariaalse kasutuskorra jaoks tehtavate tegevuste kohta ei küsita praegu poolt või vastu hääli, see tuleb ainult arutusele.


Korteriomanikena ei soovita kasutuskorda vaid keldri liitmist korteriomandiga. Mitteiluruumi omandamist ja kinnisturaamatusse omanikuna kannet, et korteriomanikul on kinnisturaamatus keldri ruumid, mitte ainult kasutuskord. Kasutuskord on niigi elanikel teada, igalühel on majas oma kelder teada. Kui palju maksab korteriomanikule notariteenus, selle kasutuskorra toimingute tegemisel? Kui palju maksab omanikuna vormistamine nii notaris, kui muud lisanduvad tegevused?


Muud küsimused:


1. Miks ei arvestatud korteriomanike soovidega ja ei võetud arutusele ja otsustamiseks üldkoosolekule maja puudutavaid tähtsaid küsimusi ja sellega seoses rikutakse põhikirja punkti 5.4 valitseja poolt, juhatause liikmeid valitakse kaheaastase volituse ajaga, praegu 2 aastat möödab ja valitseja ei võtnud seda punkti arutusele ?
2. Soovin saada vastust toimunud korstnapühkijate tööle, miks jäid paljudes korterites korstnad pühkimata ja haldur ei selgita. Haldur ei viibinud kohal ja ei vastanud telefonidele?
3. 5 trepikoja trepiaste on tegemata, millal saab korda? Pealiskiht jäi tegemata ja trepid juba lagunevad. Enne ei saa alustada uute projektidega kui vanad tööd on korda tegemata.
4. Reservkapital – miks ei vasta nõuetele ja ei viida nõuetele vastavaks. Ei järgitud majanduskava juulis. Kui suur on peale majandusaasta lõppu reservkapitali vajadus?
5. Majanduskava on halvasti planeeritud, kahel majandusaastal on olnud kahjum. Majanduskavast puuduvad olulised tööd. Puudus ridadelt korstnapühkimine kahel aastal. Ja see summa ületas valitsejale antud volitused. Ilma üldkoosoleku teadmata telliti üle 500 eur kulutusi majale. Lisaks ei ole räägitud üldkoosolekuga Päästeameti trahvist ja maksti kohtutäiturile 1292.80 eur. Miks ületab ilma üldkoosoleku teadamata valitseja temale antud rahalisi volitusi. Ei aruta nii tähtsaid küsimusi üldkoosolekuga?
6. Miks valitseja ei viinud läbi 04.05.24 toimunud üldkoosolekut? Ja ei tulnud kohale? Haldur Peep Reidolf oli kohal aga tema ei korraldanud koosolekut. Tema selgitas, et tema pole üldse enam ka haldur. Leping kehtis 1Partner Halduse OÜga alates 02.01.2024. Ja koosoleku pidi korraldama valitseja. Inimesed olid kohal.

Majandusaasta aruanne 2023 jäi selle tõttu õigeaegselt esitamata, et valitseja ei korraldanud üldkoosolekut. Majandusaasta aruanne esitati alles 20.11.2024, mille tõttu oli suur oht saada järjekordne trahv. Raamatupidamisega on 1Partner Haldus OÜ tegelenud juba aastaid Sõpruse pst 18 majas ja aruannet ei esitatud tähtaegselt.

7. Kas advokaadibüroo teenused on lõpetatud? Palun avaldada juriidilise kirjavahetuse dokumendid kortos. Sooviks teada millest ja kellega on rääkinud advokaadibüroo maja ees oleva tee kasutamise kohta? Maksime 827,70 eur juriidilise kirja koostamise ja esitamise eest ning sooviksime selle kirjavahetusega nüüd tutvuda.

Korteri 17 kaasomanik  
Reiki Põlts  08.01.2026

Korduskoosolekul volitatud esindaja  
Merle Larm  08.01.2026

Korteri 17 kaasomanik  
Merle Larm  08.01.2026