

KUTSE ÕISMÄE TEE 90 KORTERIÜHISTU (REG.KOOD: 80027042) KORTERIOMANIKE ÜLDKOOSOLEKULE.

Üldkoosolek toimub 19 detsembril 2025.a. toimumiskohaga Õismäe tee 90 keldri koosolekuteruumis algusega kell 18.30.

§ 20. Korteriomanike üldkoosolek

Korteriomanike üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole häältest ja üle poole kaasomandi osadest, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti.

§ 36. Laenu võtmine

Laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmise, kui see kohustus kas iseseisvalt või koos olemasolevate kohustustega ületab korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, võib otsustada käesoleva seaduse § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega.

§ 9. Eriomandi kokkuleppe muutmine

Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 1 nimetatud olukorra esinemist eeldatakse, kui vastavasisulise korteriomanike üldkoosoleku otsuse poolt on antud üle poole kõigist häältest nende korteriomanike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest

– lõige (2) Iga korteriomaniik võib teiselt korteriomaniikult nõuda käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud muudatuse tegemiseks vajalike tahteavalduste andmist, kui:

olemasoleva olukorra säilitamine oleks kõiki asjaolusid arvestades vastuolus hea usu põhimõttega.

PÄEVAKORD KORTERIÜHISTU ÕISMÄE TEE 90 KORTERIOMANIKE ÜLDKOOSOLEK 19.12.2025 kell 18.30

1. Koosoleku juhataja ja protokollija tutvustamine
2. **Tallinn, Õismäe te 90 korteriühistu 2024.a. majandusaasta ülevaade ja revisjonikomisjoni arvamus (koosoleku kutse lisa nr 2).**
3. **Kinnitada korteriühistu juhatuse poolt 22.09.2025 Äriregistrile esitatud Tallinn, Õismäe tee 90 korteriühistu 2024. majandusaasta aruanne (koosoleku kutse lisa nr 3).**
4. 2024. aasta majandustegevuse ülekulu katmise kinnitamine. Ettepanek katta 2024. aasta majandustegevuse ülekulu summas 103,38 eurot remondifondist.
5. 2025. aasta majanduskava kehtestamisega seotud otsused.
22.09.2025 üldkoosoleku otsuse majandustasu tõstmise kohta korduv vastuvõtmine ja majandustasu määra kinnitamine alates 01.10.2025.a.

5.1 Majandamistasu (haldus- ja hooldustasu) tariifi määramine. Hetkel kehtiv tariif 0,49 €/m² kuus. Ettepanek hääletada otsuse üle kehtestada majandamistasu (haldus- ja hooldustasu) tariif 0,54 €/m² kuus alates 01.10.2025.

5.2 2025. aasta haldus- ja hoolduskulude (majandustegevuskulude) kinnitamine.

Ettepanek panna hääletusele tabel „Majandustegevus – haldus ja hoolduskulud 2025/2026. aasta” mis on lisatud koosolekukutse juurde eraldi dokumendina (Lisa 1). Tabel sisaldab 2025/2026. aasta prognoositavaid haldus- ja hoolduskulusid ning nende katteks planeeritavaid tulusid.

Lisa 1. Tabel sisaldab 2025/2026. aasta prognoositavaid haldus- ja hoolduskulusid ning nende katteks planeeritavaid tulusid.

6. Ülevaade reservfondist (reservkapitalist) ja reservfondi tariifi hääletamine või eelmise aasta tulemi jaotamine reservfondi ja remondifondi vahel.

Tänase seisuga reserv on 9 939 eur aga peab olema 12 572 eur. Puudu veel 2 633 eur. Hetkel kehtiv reservfondi tariif 0,035 eur/m² kuus 1 m² kohta. Ettepanekud hääletamiseks

a) Ettepanek jätkata sama tariifiga.

b) Ettepanek reservkapitali viimiseks miinimumnõuetele: kanda eelmiste perioodide tulemist reservkapitali reale summa 3000 eurot ning ülejäänud eelmiste perioodide tulemist summas 3372 eurot kanda remondifondi.

7. 2025.a. remondi reservist (remondifondist) teostatavate plaaniliste tööde hääletamine iga planeeritud töö kohta eraldi hääletusena. Juhatuse poolt on hääletamisele pandud alljärgnevad planeeritavad tööd: **22.09.2025 üldkoosolekul otsustatud remonttööde kinnitamine ning vastavalt 22.09.2025 üldkoosoleku otsusele alustatud remonttöödega seondult juhatuse tegevuse heaks kiitmine perioodil 22.09.2025 – 19.12.2025**

7.1 Suuremahulise prügi konteineri tellimine summas 650,00 eur

7.2 Liftide remont (kiiruspiirikud ,trossid, esimese korruse rullikud, kabiinivalgustus) summas 3 510,00 eur

7.3 Korralise (seadusest tuleneva) elektriauditi eelsed elektritööd mis on vajalikud auditi läbimiseks: Kilbiruumi eraldi peamaanduslati paigaldamine, PJK olemasoleva metallist PEN lattide (4TK) asendamine vasklattide vastu ja ühenduste korrastamine, PJK i liigpingepiiriku T1+T2 paigaldamine, maanduspaigaldise mõõtmine ja vastava mõõteprotokolli vormistamine, Lisa maanduslati paigaldamine soojussõlme ruumi ja metalltorude potentsiaaliühtlustuste teostamine, korrusekilpide (JK) korrastamine vastavalt juhistiku süsteemile TN-S (peamaanduslatilt täiendava soone viimine korruste kilpidesse), korterite 32; 29; 18; 10 ja 11 sisendkaablite põlengu kahjustuste (lühise tunnused) likvideerimine / korrastamine, korruse kilpides PE ja N vasklattide ühenduste korrastamine, 9 korteri liigvoolu kaitsmed ei vasta

maksimaalselt lubatud koormusvooludele. Kaitsmete vahetamine ja kilpide korrastamine. Kokku summas 8250,00 eur

7.4 Elektriauditi tellimine summas 1 150,00 eur

7.5 Vuukide remont. Rõdudel asuvad seinapaneelide vahelised vuugid - horisontaal (põranda ja seina liited) ja vertikaalvuugid (seinapaneelide omavahelised liited) ning tehnoorruse (17 korrus) nähtaval olevad horisontaal- ja vertikaalvuugid on valdavalt amortiseerunud kokku summas 45 050,00 eur

7.6 Sadeveetorude puhastamine katuselt kuni kaevudeni summas 475,00 eur

8. 2025/2026 majanduskava kinnitamine

Korteriomanike üldkoosolek otsustab:

Kinnitatakse korteriühistu Tallinn, Õismäe tee 90 korteriühistu 2025/2026 aasta majanduskava tervikuna, sealhulgas:

Majandamistasu tariif (haldus- ja hooldustasu) vastavalt punktis 4.1 otsustatule; 2025/2026. aasta haldus- ja hoolduskulude tabel „Majandustegevus – haldus ja hooldus“ vastavalt punktis 4.2 otsustatule;

Reservkapital vastavalt punktis 5 otsustatule;

Remondifondi tariifid vastavalt punktis 6 otsustatule;

Remondifondist teostatavate tööde loetelu vastavalt punktis 7 otsustatule;

Muud majandustegevuse punktid eespool toodud otsuste ulatuses

9. Revisjonikomisjoni valimine. Revisjonikomisjoni liikmete 3 aastane volituste periood on lõppemas. Üldkoosolekul seatakse ülesse revisjonikomisjoni liikmete kandidaadid ja teostatakse kandidaatide hääletus.

10. Juhatuse valimine. Juhatuse liikmete 3 aastane volituste periood on lõppemas. Üldkoosolekul seatakse ülesse juhatuse liikmete kandidaadid ja teostatakse kandidaatide hääletus.

11. Päästeameti ettekirjutused. Päästeamet on teinud KÜ-le ettekirjutusi:

Ettekirjutus nr 7.2-6.2/696 punkt 4 „Tagada hoones nõuetekohaste tuletõkkeseksioonide moodustamine“. Täitmistähtaeg 31.12.2025.a.

Ettekirjutus nr 7.3-5/723/986-H7/09 punkt 3 „Tagada kõikide evakuatsiooni- ja väljapääsuteedel asuvate uste varustamine nõuetekohaste evakuatsioonisulustega, st tagada uste avatavus ilma abivahendita“. Täitmistähtaeg 31.12.2025.a.

Ettekirjutuse nr 7.2-6-2020-1600-1 „Tagada hoone korrustel evakuatsiooniteel asuva prügishahti torustiku tulepüsivus ja läbiviikude vertikaalse tuletõkkeseksiooni terviklikkus ohutu evakuatsiooni tagamiseks.“. Täitmistähtaeg 31.12.2025.a.

Ettekirjutus nr 7.3-5/723/986-H7/09 punkt 4 „Viia suitsu ja soojuse eemaldamise seadmestik töökorda ning tagada süsteemi hooldus ja katkematu toimepidevus“. Täitmistähtaeg 31.12.2025.a.

Ettekirjutusele antud tähtaja pikendus lõppeb 31.12.2025. Seoses sellega tuleb KÜ-l teostada ettekirjutuses märgitud tööd. Ettekirjutuste täitmata jätmisel on Päästeametil õigus kohaldada KÜ suhtes sunniraha nõuet.

12. Päästeameti ettekirjutuse kohaselt tehtavate tööde ja sellega kaasnevate tööde teostamine: „Tagada hoones nõuetekohaste tuletõkkesektsioonide moodustamine“ ja „Tagada kõikide evakuatsiooni- ja väljapääsuteedel asuvate uste varustamine nõuetekohaste evakuatsioonisulustega, st tagada uste avatavus ilma abivahendita“. Maksumus summas 223 970,00 eurot. „Tagada hoone korrustel evakuatsiooniteel asuva prügišahti torustiku tulepüsivus ja läbiviikude vertikaalse tuletõkkesektsiooni terviklikkus ohutu evakuatsiooni tagamiseks.“ Maksumus summas 6 600,00 eurot. „Viia suitsu ja soojuse eemaldamise seadmestik töökorda ning tagada süsteemi hooldus ja katkematu toimepidevus“. Maksumus summas 104 210,00 eurot.
- 12.1 Taotleda pangast korterelamu renoveerimistööde (sh võimalike kaasnevate projekteerimistööde ja omanikujärelevalvega seotud kulude) finantseerimiseks laenu kokku maksimaalses summas 335 000,00 eurot, laenulepingu perioodiga 5 aastat või 10 aastat.
- 12.2 Laenuga seotud maksed (s.h graafikujärgsed laenu põhiosa- ja intressimaksed ning tagatise seadmisega tekkivad kulud) jagunevad kõikide korterite vahel arvestatuna korteri üldpinna ühe ruutmeetri kohta ja kogutakse kõikidelt liikmetelt vastavalt ühistu esitatud igakuistele arvetele.
- 12.3 Laenu tagatiseks sõlmida varaliste õiguste pandileping, mille alusel panditakse Panga kasuks korteriühistu varalised nõuded korteriomanike vastu.
- 12.4 Vajadusel taotleda laenu tagamiseks Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuselt (edaspidi EIS) laenukäendust maksimaalses võimalikus ulatuses. Laenukäenduse eest tasumine toimub vastavalt EIS'i poolt esitatud arvetele.
- 12.5 Volitada korteriühistu juhatust sõlmima Pangaga laenu- ja tagatislepingud.
- 12.6 Korteriühistu kohustub koguma liikmetelt laenumaksete katteks reservi selliselt, et igakuiselt koguneks reservi vähemalt 15 % laenumakse summast.
- 12.7 Kinnitada korteriühistu reservkapitali suuruseks 3,17 eurot/m² kohta ja hoida seda alaliselt korteriühistu kontol Swedbankis.
- 12.8 Volitada korteriühistu juhatust korraldama ehitusettevõtete ja omanikujärelevalve teenuse osutajate vahel hankeid remonditööde läbiviimiseks. Volitada juhatust valima välja korteriühistu jaoks parimad pakkumised ning sõlmima vastavad töövõtulepingud. Juhatust peab valiku tegemisel arvestama, et teenuse osutajad tuleb kooskõlastada Pangaga enne vastava teenuslepingu sõlmimist.
- 12.9 Volitada korteriühistu juhatust sõlmima Panga poolt aktsepteeritud kindlustusseltsiga korterelamu kaasomandi kindlustus laenulepingus toodud tingimustel.
- 12.10 Korteriomaniku võlgnevuse tekkimisel korteriühistu ees kohustub korteriühistu koheselt alustama võlga menetlust võlgnevuses korteriomanike suhtes. Samuti kohustub korteriühistu Panga esimesel nõudmisel võlad sisse nõudma või realiseerima seadusega sätestatud kiirmenetlust.

12.11 Üldkoosolekul vastu võetud otsused teha teatavaks kõikidele korteriomanikele KÜ infostendil.

13. Jooksvad küsimused

Ootame teie aktiivset osavõttu.

Juhime tähelepanu, et üldkoosolekul osaleda ja hääletada võib korteriühistu liige või tema esindaja lihtvolikirja alusel. Volikiri on ühekordne seega korduskoosolekul on vajalik uus volikiri! Kaasa palume võtta isikut tõendav dokument.

Koosoleku kutse lisadeks olevate dokumentidega on võimalus tutvuda eelneva kokkuleppe korral ka juhatuse esimehe juures. Oma soovist palun teada telefoni 5022732 või e-posti oismaetee90@gmail.com vahendusel.

Täiendavate küsimuste korral palume samuti pöörduda eelnimetatud kontaktidel.

Lugupidamisega

Õismäe tee 90 KÜ juhatuse nimel Rain Sallaste

KUTSE LISAD:

- 1. 2025/2026. aasta haldus- ja hoolduskulude (majandustegevuskulude) projekt;**
- 2. Revisjonikomisjoni arvamus;**
- 3. Tallinn, Õismäe tee 90 korteriühistu 2024.a. majandusaasta aruanne**
- 4. Volikirja blankett**