

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: korteriühistu Tartu Uus tänav 5

registrikood: 80001522

tänav/talu nimi, Uus 5
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50603

telefon: +372 53488506

e-posti aadress: jaanus.orrin@mail.ee, marek.popman001@mail.ee

A. Põlts

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Tulemiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Netovara muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad tarnijatele	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud kulud	12
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	12

A. Ranta

Tegevusaruanne

KÜ Tegevusaruanne 2011.aastal

Kohustuslikud hooldustööd ja Üldkoosoleku otsused sai täidetud. Kütteperiood algas õigeaegselt.

Avariide seisukohalt oli raske aasta: Alljärgnevalt ülevaade suurematest ja kulukamatest töödest.

Aasta alguses läks rikki soojasõlme küttepump. Selle parandamine spetsialistide hinnangul polnud mõtekas ja uus pump ja vahetus läks maksma 572,71 EUR.

Kevadel oli suur elektriavarii maja peakilbis. Selle esialgne avariiremont ja ekspertiis maksis 120EUR ja lõplik remont 338,94EUR. Kokku 458,94EUR.

Oli üks suurem kanalisatsiooni ummistus ja uputus, mille likvideerimine läks maksma 120 EUR.

2. sektsiooni ukseremont maksis 62,40EUR.

Oli ka 11 santehnilist avariid kogumaksumusega 579,62EUR.

Lisaks oli ka väiksemaid elektripaigaldistega, lukkudega ja ukseulguritega seotud remonttöid.

Elamisel üldkoosolekul sai otsustatud investeeringuna paigaldada katuseelt vee äravoolutorudesse küttegaablid, vältimaks torude külmumist ja ummistuste tekkimist.

Koos materjalide ja ümberehitustega läks see maksma 1153,20 EUR.

Talvel pöördus Juhatusse poole 2.sektsiooni rahvas, et tõsta maja korterite küttematuuri mõne kraadi võrra. Praeguse MWH hinna juures tõstaks 1 kraadi korteri temperatuuri tõstmine üüriarvet keskmiselt 8EUR. Juhatus arutas seda ja kõik viis Juhatusse liiget olid temperatuuri tõstmise vastu.

Põhjendused:

Majas on palju kortereid, kes on teinud ise korda oma aknad, vahetanud välja radiaatorid, ehitanud kinni rõdud. Nendes korterites küündib temperatuur 22-24kraadini. Samas on elanikke, kel on radiaatorid mitukümmend aastat vanad, mis ei anna sooja välja ja ka aknad on korda tegematta. Pole õiglane, et need omanikud, kes on investeerinud oma korterisse peaksid kinni maksma nende korterite kütet, kes ei ole korteri parandamisse investeerinud.

Lisaks on meil majas ka elanikke kellele selline hinnatõus oleks väga raske taluda.

Olen nõus, et esimese ja viienda korruse korterid on veidi jahedamad. Kui teha eelpool loetletud investeeringud ei tohiks energiaspetsialistide hinnagul vahe olla üle 2 kraadi. Kahjuks seadus ei võimalda arvestada kütet majas kasutades erinevaid sooduskoeffitsiente. esimesele ja viiendale korrusele. Olukorda parandaks veidikene vundamendi ja keldri lae soojustamine. Olen suhelnud teiste ühistute juhtidega sel teemal, kes on seda teinud ja tulemused ei ole eriti head. Kui siis napilt 0,5 kraadi tõstab see temperatuuri 1.korruse korterites. Samas on selle tegemine üldkoosoleku otsustada, aga hetkel meil selleks rahalised vahendid puuduvad.

Lisaks ei olnud 2.sektsiooni rahvas järjekordselt rahul tarbevee(kuuma vee) temperatuuriga.

Soojasõlmest väljub tarbevesi maksimaalse lubatud temperatuuriga, milleks on 55 kraadi. On loomulik, et kui ta ringi ära teeb siis ta võib kööki jõuda 30-40 kraadise temperatuuriga. Vahel on problem ka ringluses, kui õhk on sattunud süsteemi. Kui selline olukord tekib oleme alati õhutanud süsteemi ja filtrit puhastanud. Paremat lahendust meie majale ei ole, kuna see on niimoodi projekteeritud ja ehitatud. Mingi efekti annaks jälle uus torustik aga nagu eelnevalt öeldud selleks meil raha pole.

Lisaks avastas Juhatus kontrollimise käigus, et korter 18(teine sektsioon) on 2004.aastal omavoliliselt ümber ehitatud oma korteri torustiku. Selline tegevus on seadusevastane ja teiste majaelanike suhtes lugupidamatu ja äärmiselt inetu. Torustik on kaasomandis ja selle muutmise protseduur on seaduses täpselt kirja pandud. Miks tolaeagne Juhatus eesotsas pr.Reidlaga ei läinud kohtusse on mulle arusaamatu. Seisukohavõtt sellise tegevuse kohta Üldkoosolekul.

Jätkuvalt on teise sektsiooni rahval teemaks küttesüsteemi tasakaalustamine. Sellest on räägitud juba aastaid ja igal üldkoosolekul tuleb see jutuks. On seda arutatud ja kohalolijatele ka olukorda selgitud. Tuletan siis jälle meelde, et aastaid tagasi tehti see pr. Reidla aegse juhatusel ajal. On olemas ka projekt, millele pole märgitud kuidas seda tookord reguleeriti. Olen rääkinud ka hr. Rannaga, kes tookord seda tööd teostas ja tasakaaluventiile paigaldas. Tema väidab, et selle projektiga pole enam midagi peale hakata, kuna vahepealse ajal on paljud inimesed vahetanud radiaatoreid ja muudetud on küttesüsteemi kui tervikut. Tema tegi need tööd vastavalt tookordsele seisukorrale. Luges üle ribid ja vaatas maja üldprojekti. Vahepeal on inimesed vahetanud radiaatoreid ja otsustanud soojustatud. Kas inimesed on vahetanud radiaatoreid vastavalt maja üldprojektile või mitte seda ei tea keegi. Sama väidavad ka teised spetsialistid kellega olen rääkinud. Selleks, et uuesti küttesüsteem 100% tasakaalu viia on vaja uut projekti tervele majale. Mina pole üldse selles nii kindel, et ta täiesti tasakaalust väljas oleks. Samas olen nõus, et päris 100% see tasakaalus ka ei ole. Niisama suvaliselt neid kuskile poole keerates võib tulemus hoopis halvemaks minna. Lisaks on nad fikseeritud selliselt, et neid suvaliselt erinevatesse suundadesse keerata omavoliliselt ei saa. Kui ikka kunagi on plaan minna üle kahetorusüsteemile siis antud hetkel oleks uue projekti tellimine ebamõistlik. Majaelanikud, kes soovivad vahetada radiaatoreid on kohustatud enne töid võtma ühendust juhatusel, kes siis annab tehnilised tingimused, mille järgi radiaatoreid vahetada ja ka hiljem kontrollib, et oleks tehtud vastavalt nõuetele ja maja üldprojektile. Tehnosüsteemi omavolilise muutmise eest võib juhatus kaevata korteri omaniku kohtusse. Miks meie majas pole algusest peale peetud radiaatorite ja nende vahetamise kohta registrit on mulle arusaamatu ja seda peaks küsima pr.Reidla ja esimeste Juhatusel käest. Kui on siis vabandan aga mina pole seda leidnud. Praegusi ja tulevase juhatusi aga süüdistada selles, et omal ajal meeletu summa kulutati tasakaaluventiilide peale on aga jabur.

Oli ka problem krt 16-ga(2 sektsioon), kes pikka aega ei liikvideerinud avariilist olukorda oma vannitoas, tekitades selle kahju keldris korteriomaniikule, kelle boks seal asub. Peale seda kui lubasime nad kohtusse kaevata siis lõpuks tehti see korda. Tuletan meelde, et vastavalt seadusele tuleb korteriomaniikl korterisisesed avariid liikvideerida võimalikult kiiresti ja oma kuludega. Juhatus saab siin aidata ainult vajadusel vee sulgemisega keldritest. Samuti ei saa mõningad inimesed aru sellest, kes hüvitab avarii korral kahjud. Nii endale kui ka teistele tekitatud kahjud. Seadus on nii tehtud, et Juhatus ega ka KÜ tervikuna ei vastuta tekkinud kahjude puhul kui tegemist on avariiga korteris. Kuna torustik on kaasomandis siis kannatajal on võimalik kahjusid sisse nõuda kohtu kaudu kõigilt maja korteriomaniikelt proportsionaalselt. Meie puhul siis tuleb esitada kohtusse hagi 60.ne korteriomaniiku(ühistu liikme) vastu. Inimesed, kes on mures oma vara pärast või siis kardavad teistele kahju tekitada võivad ise sõlmida vabatahtliku kindlustuse. Meie majas on juhuseid kus inimesed on juba saanud kindlustuselt hüvitisi. Juhul kui pole kindlustust peavad nii kahju saaja kui ka tekitaja omavahel hüvitamises kokku leppima, või siis erimeelsused kohtu kaudu lahendama. Avarii korral üritavad kindlustuseltsid saada Juhatuselt tõendit avarii kohta, et siis hiljem kahju kuidagi ühistu vastu keerata. KÜ Juhatus ei pea väljastama inimestele ega kindlustustele tõendeid toimunud avariide kohta ja see on kindlustuseltside oma välja mõeldud.

Inetult käitus ka korter 20 elanik(2sektsioon), aga kuna ta vabandas hiljem siis piirdus Juhatus tema hoiatamisega.

Jätkuvalt on probleemiks mõningad korterid, kes ei saa oma üüriarvetega järje peale.



Igakuistel üüriarvetel on need kõik välja toodud. Kahjuks on pikaajalised võlglased meil kõik teisest sektsioonist. Päril lootusetud nad ei ole. Aeg ajalt võlnevused vähenevad ja siis jälle kasvavad. Seisukohavõtt ja otsus kuidas nende aastaid võlgu olevatega peaks käituma peame langetama üldkoosolekul.

Talvel pöördus minu poole ka majahoidja, kes ei ole rahul oma palgaga. Kuna miinimumpalk muutus siis tema ei saa aru, miks ta ei saa vähemalt pool miinimumpalka.

Üritasin talle selgitada, et tema tööleping ei ole seotud kuidagi miinimumpalgaga. Tema leping on fikseeritud palgaga kuus määratlemata tööajaga ehk töötab vastavalt tema enda poolt valitud ajal ja mahus. Palga määrab talle Üldkoosolek ja Juhatusel pole voli seda muuta. Vähemalt miinimumpalka peab maksma töötajale täistööaja korral, milleks on sõltuvalt kuust keskmiselt umbes 160töötundi. Tema töötunnid jäävad sõltuvalt kuust 40-60vahele. Tema minu selgitustest aru ei saanud ja oma lepingust ei saavat ta ka midagi aru. Seisukohavõtt tema palga suhtes ja selle suuruse kohta otsustatakse üldkoosolekul.

Maja terviklikust renoveerimisest Kredexi toetuse abil:

Juhul kui me sooviksime maja kredexi toetuse abil renoveerida, peab meie suurune maja saavutama vähemalt 30% energia kokkuhoidu. Muidu meie taotlust ei rahuldata. Spetsialistid kellega olen sel teemal rääkinud väidavad, et neid tingimusi täita tuleb teostada alljärgnevad tööd:

Maja täielik soojustamine(fassad, katus, vundament,)+uus ventilatsioon(soojusenergia kokkuhoid max ca15%)

Uus kahetorusüsteem keskütlele koos individuaalsete küttekulu mõõteseadmetega +uued radiaatorid termostaatidega (kokkuhoid soojusenergialt max ca20% juhul kui toatemperatuur on 20kraadi)

Uued aknad(kokkuhoid soojusenergialt max ca 10%)

Tarbevee(Soe vesi) torustiku ümber ehitamine (Soojusenergia kokkuhoid 3%)

Orienteeruv tööde maksumus koos projekteerimisega 350000EUROT

Seisukohavõtt maja renoveerimise kohta üldkoosolekul.

A. Anta

Raamatupidamise aastaaruanne**Bilanss**

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 418	5 588	2
Nõuded ja ettemaksed	4 985	6 141	3
Kokku käibevara	10 403	11 729	
Kokku varad	10 403	11 729	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 935	6 238	
Kokku lühiajalised kohustused	4 935	6 238	
Kokku kohustused	4 935	6 238	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 063	2 063	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	3 428	15 515	
Aruandeaasta tulem	-23	-12 087	
Kokku netovara	5 468	5 491	
Kokku kohustused ja netovara	10 403	11 729	

A. Ranta

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	15 352	15 358	7
Muud tulud	178	252	8
Kokku tulud	15 530	15 610	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-9 196	-21 174	9
Tööjõukulud	-6 300	-6 574	10
Muud kulud	-62	-56	11
Kokku kulud	-15 558	-27 804	
Põhitegevuse tulem	-28	-12 194	
Finantstulud ja -kulud	5	107	12
Aruandeaasta tulem	-23	-12 087	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-28	-12 194	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 156	5 406	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 303	799	
Laekunud intressid	5	107	
Kokku rahavood põhitegevusest	-170	-5 882	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	-6 035	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-6 035	
Kokku rahavood	-170	-11 917	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 588	17 505	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-170	-11 917	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 418	5 588	2

A. Rinta

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	2 063	15 515	17 578
Aruandeaasta tulem		-12 087	-12 087
31.12.2010	2 063	3 428	5 491
Aruandeaasta tulem		-23	-23
31.12.2011	2 063	3 405	5 468

A. Ranta.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tartu Uus tänav 5 2011. a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades tekkepõhist arvestusprintsipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud täiskroonides.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	5 418	5 588
Kokku raha	5 418	5 588

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded liikmete vastu	782	609
tulevaste perioodide kulud	4 203	5 532
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 985	6 141

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	238	238
Töötuskindlustusmaksed	11	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	249	249

A. Pärta

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Eesti Energia AS	46	39
Tartu Veevärk AS	540	516
Tartu Keskkatlamaja AS	3 663	5 017
Veolia Keskkonnateenused AS	189	200
Majanduskulud	39	12
Kokku võlad tarnijatele	4 477	5 784

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasu	209	207
Kokku võlad töövõtjatele	209	207

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	15 320	15 358
lume koristus	32	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	15 352	15 358

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	178	252
Kokku muud tulud	178	252

A. Ranta

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	0	367
Hoolduskulud	2 711	1 759
Raamatupidamiskulud	1 452	1 443
Majanduskulud	732	397
kommunaalmaksed	3 148	3 356
Remondikulu	1 153	13 600
Riigilõiv, notar	0	252
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 196	21 174

Majanduskulud koosnevad telefonikuludest-230 eur, arvutikuludest-77 eur,kastundeavaldustest-72 eur,notari ja riigilõivutasudest-44 eur,remondimaterjalid-254 eur,kulutustest elektripiride kulust -30 eur, trepikoja lüliti ostust 25 eur.

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	2 607	2 774
Sotsiaalmaksud	1 472	1 579
Tasu ühistu juhtimise eest koos maksudega	2 222	2 222
Kokku tööjõukulud	6 301	6 575
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2011	2010
Pangateenused	62	56
Kokku muud kulud	62	56

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	5	107
Kokku finantstulud ja -kulud	5	107



JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD

2011.a majandusaasta aruandele

Korteriühistu Tartu Uus tänav 5 majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomanike _____ 02. mai _____ 2012.a üldkoosoleku otsusega

Juhatusel liikmed:

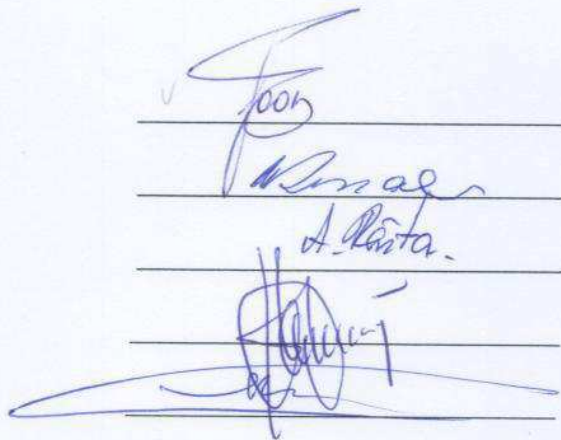
Piret Joonas

Silvia Russak

Albert Rästa

Avo Salumets

Marek Popman



Juhatusel liige: _____

A. Rästa.

Aruande elektroonilised kinnitused

korteriühistu Tartu Uus tänav 5 (registrikood: 80001522) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Herbert Soo	Sisestaja	17.05.2012

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53488506
E-posti aadress	marek.popman001@mail.ee
E-posti aadress	jaanus.orrin@mail.ee