

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterihistu Kotzebue 5

registrikood: 80031463

tänava/talu nimi, Kotzebue 5-45

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10412

telefon: +372 6282390, +372 6447893

e-posti aadress: olev.loitme@ebs.ee, arve@sydalinna.ee

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	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 6 Muud tulud	12
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Muud kulud	13
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Sihtotstarbelised fondid	13
Lisa 14 Kommunaalteenused	14

Tegevusaruanne

KÜ Kotzebue 5 põhikiri on kinnitatud 12.12.1997 a. ning Äriregistris 11.03.1998a.

KÜ tegevuse eesmärk on korteriomandi eseme osaks olevate ehituste ja maa mõtteliste osade ühine majandamine ning KÜ liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ osakapitali suuruseks on 2935 eur; seisuga 31.12.2012 oli liikmete poolt tasutud osakapitali suurus 2935 eur, s.o. 100%. Ühistu liikmete arv on 48.

Kehtivad lepingud

Teenus	Lepingu teine osapool	Leping
Elektrienergia	Elektrimüügi AS	Nr EL 1200000111
Vesi ja kanalisatsioon	AS Tallinna Vesi	Nr. 056612
Jäätmekäitlus	Ragn Sells AS	Nr. 1900041662
Jäätmekonteineri rent	AS Veolia	---- (kliendi nr. 1317549)
Maagaas	AS Eesti Gaas	Nr 0111284675
Fonosüsteemi hooldus	OÕ Armo Baltic	Nr. 111-07/HL
Raamatupidamisteenus	OÜ Südalinna KVH	Nr. 05/16
Hooldusteenus	OÜ Südalinna KVH	Nr. 06/11
Koristusteenus	OÜ Südalinna KVH	Nr.2011/10/07

Lepingute muutmisest, täitmisest ja maksumusest

2012a. jooksul vahetati elektrienergia müüjat; Eesti Energia AS asemele on elektrienergia müüjaks valitud **Elektrimüügi AS**, kelle väljapakutud teenus oli aastaks 2013 soodsam. Nimetatud leping on sõlmitud aastase tähtajaga.

Lepingu nimetus	Maksumus 2012a (eur)
Finantsteenus	90
Hooldus	120
Koristus	290
Kokku	500
Kokku km-ga	600
Elektrienergia (Päev + öö)	(49,91+41,21)x1,2 eur/MWh
Fonosüsteemi hooldus	24,54 eur/kuus, koos km-ga

Haldusteenust ühistu sisse ei osta, haldamise organiseerimisega tegeleb ühistu juhatus.

Majandustegevus

Aastal 2012 suurematest töödest tuleb nimetada katuse pleki paigalduse lõpetamist (Astrade OÜ tegemata tööd tegi samas mahus ja sama hinna eest Ruuki AS). Ühistu enamiku majandustegevuse sisuks oli igapäevane hooldus ning jooksev remont. Kogusummas sihtotstarbelised remondikulud olid **9405,38** eurot.

Suuremad ja iseloomulikud tööd ning kulud:

1. Katusetööde viimane etapp 6360.-
2. Lõhutud uste ja lukkude vahetused (9 korda) 1537,40
3. Gaasitorude lekete kõrvaldamine 442,44
4. Näriliste tõrje 2 firmat 5 korda mürgitati 387.-
5. Laupäevaku prügivedu 258.-
6. Puulehtede vedu 177 kotti 214,4 eurot
7. Katuse puhastus jääst 120.- eurot

Üldse kogusummana nii kõiksugu teenuste kui remondi peale tegi ühistu väljamakseid 2012 a. jooksul summas **89 946,89** eurot.

Ühistu arvel olev raha pangas seisuga 2012a. lõpuks oli **22 981** eurot.

Remondifondi jääk sama seisuga raamatupidamiskult peab olema **25 671** eurot.

Kuivõrd reaalset raha pangakontol on vähem, siis esinevad nõuded ühistu liikmete vastu.

Kulutused peamistele kommunaalteenustele

Küte	Mwh	466,66
Energia vee soojendamiseks	Mwh	68,34
Vesi	m ³	3425
Üdelekter	kwh	5808

	2008a.	2009a.	2010a.	2011a.	2012a.
Küte mwh	462,06	441,3	483,36	420,49	466,66
Kogu tarbimine Tallinna Soojusest mwh	545,0	506,8	548,5	485,89	535,0

Ühistu tegevus

2012a. oli kavandatud või toimusid järgmised üldkoosolekud:

- 10.01.2012a. (ei toimunud);
- 04.04.2012a.** toimus.
- 24.05.2012a. (ei toimunud);
- 09.10.2012a. (ei toimunud)

Inimesed teatavatel/erinevatel põhjustel ei osale üldkoosolekutel. Kuivõrd ühistu põhikiri ei võimalda korduskoosolekute pidamist, siis üha enam ja enam küsimusi jääb üldkoosoleku otsuseta. Ja kuivõrd valdavalt neil juhtudel ei kuulu probleemi lahendused juhatuse pädevusse, siis jäävadki küsimused lahenduseta.

2012 a. toimusid järgmised juhatuse koosolekud

- 19.03.2012a.;
- 14.05.2012a.;
- 25.09.2012a.;
- 13.12.2012a.;

Lisaks koosolekutele suhtleb ja lahendab juhatus probleeme meili teel.

Kõige suurema probleemi valmistab ühistu seisukohalt olukord, kus krt 44 omanik V.Bogdanova järjepidevalt kaebab üldkoosolekute otsused kohtusse. Nii ka 04.04.2012 üldkoosoleku kõik otsused on vaidlustatud kohtus; lisaks on ta lasknud peatada äriregistri kande uue juhatuse valimise ning põhikirja muudatuste kohta. Samuti pole selle tõttu saanud esitada Äriregistrile kinnitatud 2011a. Majandusaasta aruannet. Eelõeldu tõttu ühistu tegevus on destabiliseeritud ning puudub kindlaksmääratud arengu visioon.

Kohtu hagid

Kohtusse on KÜ liikme V.Bogdanova poolt 2012a. antud järgmised hagid:

- Tsiviilasi number 2-12-15324; hageja V.Bogdanova; hagi sisu: tunnistada kehtetuks üldkoosoleku 04.04.2012a. kõik otsused.

Põhjendatud on järgnevalt – rikuti üldkoosoleku kokkukutsumise korda, üldkoosoleku kutse ei olnud ühistu liikmetele teatavaks tehtud. Samuti ei esitatud ühistu liikmetele 2012a. majanduseelarve kava jne. .

Ühistu liikmed teavad, et see kõik ei vasta tõele. Aga meie ühiskonnas on võimalik kohtule karistamatult valetada ning tõe jaluleseadmiseks kulub tavaliselt üle aasta. Seejuures vale vanduja jääb üldjuhul karistusest.

Juhatus hindab V.Bogdanova käitumist kui püüdu venitada põhikirja muutuste registreerimist Äriregistris ning takistada ühistu normaalset funktsioneerimist; vääritud käitumine vääritud inimese poolt.

Ühistu liikmetel on võimalus meenutada kuidas ja mis dokumentidega kutsuti kokku üldkoosolek ning anda hinnang V.Bogdanova käitumisele. Nimetatud tsiviilasi 2012a. lahenduseni ei jõudnud.

2012a. jõuti lahenduseni järgmistes kohtuvaidlustes:

- Tsiviilasi 2-11-32503; hageja V.Bogdanova; hagi sisu : tunnistada kehtetuks üldkoosoleku 12.04.2011 a. kolme päevakorra kohta vastuvõetud otsused - Katuse katte vahetamise ja teostaja määramise otsus, Korterite 41 ja 5 kütetasetas erisuse lõpetamise otsus ning Eelnevate kohtuhagide kulude jaotamise otsus.

Harjumaakohtu otsus oli ühistu kasuks. Selle kaebas hageja Ringkonnakohtusse. Viimane otsustas, et ühistul on õigus kahes esimeses punktis, hagejal viimases.

KÜ juhatus nõustub kohtuotsusega, tunnistades, et eksis vastava päevakorrapunkti hääletamise tulemuste hindamisel.

Kohtukulused see lahendus ühistule ei toonud.

- Tsiviilasi 2-11-2216; Hageja V.Bogdanova. Hagi sisu : tunnistada ebaseaduslikuks üldkoosoleku otsus milline otsustas, et Remondifondi maksu suurus 2010-2011a. eelarves on 10. Krooni.

Vaidlused jõudsid Ringkonnakohtusse, kus õigus jäi ühistule. Kohtukulused ühistule antud hagi kaasa ei toonud.

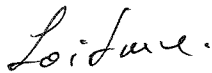
Ettepanekud ühistu üldkoosolekule edasiseks lähiaja tegevuseks

1. Solidaarsusprintsibist lähtudes korvata katuse renoveerimisest tingitud veekahjud;
2. Soojustada pööning;
3. Renoveerida esitrepid;
4. Korrastada aia väravad ;
5. Likvideerida katlamaja kivisöe šaht;
6. Rajada õhu tuulutusavad välisseina (varjendi osas);
7. Juhtida vihmavesi majast kaugemale (põhja pool, vihmaveetorudest).

Eelkõige soovitab juhatus osaleda ühistu üldkoosolekutel, seda kas isikliku osavõtuga või volitades kedagi enda eest osalema ja otsustama. Vastuvõetud otsustest sõltub millises majas me tahame ja saame elama.

Olev Loitme

KÜ Kotzebue 5 juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	22 981	17 754	2
Nõuded ja ettemaksed	14 972	12 974	3
Kokku käibevara	37 953	30 728	
Kokku varad	37 953	30 728	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7 931	6 350	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	28 388	21 299	13
Kokku lühiajalised kohustused	36 319	27 649	
Kokku kohustused	36 319	27 649	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 935	2 935	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	144	202	
Aruandeaasta tulem	-1 445	-58	
Kokku netovara	1 634	3 079	
Kokku kohustused ja netovara	37 953	30 728	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	16 964	64 225	5
Muud tulud	667	555	6
Kokku tulud	17 631	64 780	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 763	-52 095	7,13
Mitmesugused tegevuskulud	-9 158	-12 467	8
Muud kulud	-188	-486	10,14
Kokku kulud	-19 109	-65 048	
Põhitegevuse tulem	-1 478	-268	
Finantstulud ja -kulud	33	210	11
Aruandeaasta tulem	-1 445	-58	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-1 478	-268	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 998	-449	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 670	-25 258	4
Laekunud intressid	33	210	11
Kokku rahavood põhitegevusest	5 227	-25 765	
Kokku rahavood	5 227	-25 765	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 754	43 519	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 227	-25 765	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 981	17 754	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	Kokku netovara
31.12.2010	2 935	202	3 137
Aruandeaasta tulem		-58	-58
31.12.2011	2 935	144	3 079
Aruandeaasta tulem		-1 445	-1 445
31.12.2012	2 935	-1 301	1 634

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kotzebue 5 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Korteriühistu Kotzebue 5 2012.a. majandusaasta algus on 01.01.2012 ja lõpp 31.12.2012. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel ja hoiustel.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanikelt ja ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni omaniku maksevõime kohta.

Finantskohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulud

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulude ja kulude aruande skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruaandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Tulemiaruaandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	22 981	17 754
Kokku raha	22 981	17 754

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded KÜ liikmete vastu	12 974	12 974		
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 974	12 974		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded KÜ liikmete vastu	14 972	14 972		
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 972	14 972		

Lisa: Nõuded ja ettemaksed, lisainformatsioon

Tähtaja ületanud nõudeid KÜ liikmete vastu seisuga 31.12.2012.a. 5 212 eurot(31.12.2011.a. 4 731 eurot). Summas 9 760 eurot on nõudena üleväl jaanuaris 2013 esitatud arved detsember 2012 eest (31.12.2011.a. antud summa 8 243 eurot).

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 350	6 350		
Kokku võlad ja ettemaksed	6 350	6 350		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 931	7 931		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 931	7 931		

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Haldustasu	3 012	3 267	
Tehnohooldus	0	2 156	
Heakord	4 189	5 766	
Omanikukohustused	0	941	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	9 405	52 095	13
Tasud juriidiliste kulude katteks	358	0	13
Kokku liikmetelt saadud tasud	16 964	64 225	

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	667	555
Kokku muud tulud	667	555

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Remonditööd	9 405	52 095	13
Juriidilised kulud	358	0	13
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 763	52 095	

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Haldusteenus	3 149	3 068
Tehnohooldus	856	2 079
Heakord	5 153	6 252
Omanikukohustused	0	1 068
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 158	12 467

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2012.a. töötasusid ei makstud.

Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kommunaalteenuste vahe	188	486	14
Kokku muud kulud	188	486	

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	33	210
Intressitulu hoiustelt	23	198
Muud intressitulud	10	12
Kokku finantstulud ja -kulud	33	210

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	48	48

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	14 972	25 671	12 974	21 299

Lisa 13 Sihtotstarbelised fondid

	31.12.2012	31.12.2011
Remondifond	25 671	21 299
Kokku	25 671	21 299

	2012	2011
Remondifondi jääk perioodi algul	21 299	49 915
Arvestatud remonditasud	13 777	23 479
Remondikulud	-9 405	-52 095
Remondifondi jääk perioodi lõpuks	25 671	21 299

	31.12.2012	31.12.2011
Juriidiliste tasude fond	2 717	0
Kokku	2 717	0

	2012	2011
Fondi jääk perioodi algul	0	0
Arvestatud tasud	3 075	0
Juriidilised kulud	-358	0
Fondi jääk perioodi lõpuks	2 717	0

Lisa 14 Kommunaalteenused

2012	Tulud	Kulud	Vahe
Elektrienergia	630	630	0
Soojusenergia	40 866	40 865	1
Maagaas	1 336	1 577	-241
Vesi ja kanalisatsioon	7 162	7 110	52
Prügivedu	2 442	2 442	0
Kokku	52 436	52 624	-188
2011	Tulud	Kulud	Vahe
Elektrienergia	508	508	0
Soojusenergia	31 825	31 824	1
Maagaas	805	1 288	-483
Vesi ja kanalisatsioon	6 745	6 745	0
Prügivedu	2 407	2 411	-4
Kokku	42 290	42 776	-486

Juhatuse allkirjad 2012 a. majandusaasta aruandele

Korteriühistu Kotzebue 5 juhatus on koostanud 2012a. raamatupidamise aastaaruande ja tegevusaruande.

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomanike üldkoosolekul 28. veebruaril 2013.a.

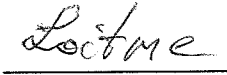
Koit Konstabel

28.02.2013.a.

(juhatuse liige)

(allkiri)

(kuupäev)

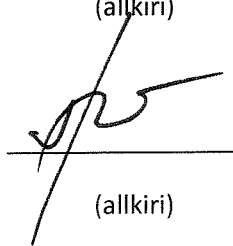
Olev Loitme

28.02.2013.a.

(juhatuse liige)

(allkiri)

(kuupäev)

Ingrid Printhal

28.02.2013.a.

(juhatuse liige)

(allkiri)

(kuupäev)

Andrus Utsar

28.02.2013.a.

(juhatuse liige)

(allkiri)

(kuupäev)

Revisjonikomisjoni aruanne KÜ Kotzebue 5 tegevusele aastal 2012

Revisjonikomisjon töötas koosseisus Jan Skolimowski, Diana Hermaküla ja Evi Arais. Komisjon viis 2013 veebruaris läbi KÜ Kotzebue 5 2012. majandusaasta dokumentide kontrolli.

Revisjonikomisjon sai tutvumiseks 2012. aastat puudutavad pangaväljavõtted ja juhatuse ning üldkoosolekute koosolekute protokollid, välja arvatud eelmise juhatuse liikme Oleg Gogini käes olev 19.03.2012 koosoleku protokoll.

Revisjonikomisjoni hinnang põhineb ülalnimetatud dokumentidel ja aasta jooksul e-posti teel ühistu liikmeteni jõudnud infol.

1. Majandusaasta aruanne

Kontrolli käigus kontrollisime väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie kontroll hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esitluslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie kontroll annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme kontrollinud lehekülgedel 1 kuni 14 esitatud Kotzebue 5 KÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, perioodi 01.01.-31.12.2012 tulemiaruanne ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on mittetulundusühingu juhatuse kohustus. Meie ülesanne on anda kontrolli tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

2012. aasta majandusaruanne sisaldab kõiki vajalikke andmeid sissetulekute, väljaminekute ja majandustegevuse tulemuste kohta. Andmed vastavad ühistu raamatupidamisdokumentidele ja majandusaruandes toodule.

Ühistul võib esineda bilansiväliseid kohustusi seoses tsiviilasja 2-10-30668 õigusabikuludega summas 576 eurot. Kuivõrd ühistu praeguse juhatuse käsutuses ei ole õigusabiteenuse võimalikku lepingut pole esitatud arvet, ei ole nimetatud võimalikku kohustust kajastatud majandustulemuses.

Raamatupidamise arvestuse ja aruandluse kontroll näitas, et:

- algdokumendid on raamatupidamise registritest läbi kantud õigeaegselt ja täies mahus;
- raamatupidamise andmed on kooskõlas aruandlusega;
- raamatupidamine on tervikuna kooskõlas kehtivate seadusandlike aktidega.

Ühistu finantsmajandustegevuse kontroll näitas järgmist:

- tarnijate arved on vahetult seotud ühistu majandustegevusega ja on õigeaegselt kantud raamatupidamise registritesse ning tasutud;
- pangaväljavõtete kontroll näitas, et maksed on tehtud vastavalt aktsepteeritud arvetele.

Oleme seisukohal, et vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2012 bilansi mahuks 37 953 eurot ja finantstulemuseks – 1 445 eurot, kajastab oluliselt õigesti Kotzebue 5 KÜ majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2012.

Revisjonikomisjon teeb ühistu üldkoosolekule ettepaneku kinnitada 2012 majandusaasta aruanne.

2. Ühistu ja ühistu liikmed

2012 aastal oli kavas neli üldkoosolekut, neist kolm ei õnnestunud kvoorumi puudumise tõttu.

04.04.2012 üldkoosolekul osales 38 KÜ liiget, mistõttu osutus võimalikuks muuta Põhikirja võimaldamaks korduvate üldkoosolekute läbiviimist. Samuti valiti eelmise, mittetoimiva juhatuse asemele uued juhatuse liikmed. Kahjuks otsustas V. Bogdanova (Oleg Gogini

elukaaslane) taas ignoreerida KÜ liikmete enamuse soove ja andis üldkoosoleku kõik otsused kohtusse. Kuni kohtuotsuse saabumiseni on KÜ töö taas häiritud.

2012. aastal lõpetati katuseremondi vaegtööd ning asendati Suva poolse tulemüüri katuse plekk. Muudeti turvalisemaks keldrid (2. trepikojas vahetati keldri uks, 1. ja 3. trepikojas vahetati keldriuste lukud). Kuna majja on siginenud rotid, tehti kuuel korral näriliste tõrjet. Vahetati maja veemõõtja ning 1. trepikoja gaasimõõtja. Lisaks vahetati jalgväravalukk, maja üldruumide võtmed hoiustati koosolekute ruumi, sõlmiti elektriostu leping, veeti minema vanad puulehed.

19. mail toimunud koristustalgutel visati keldritest minema kaks konteineritait (60 kuupmeetrit) rämpsü ning viidi ohtlike jäätmete kogumispunkti autokärutäis vanu värve jm jäätmeid.

2012a. jooksul on liikmete võlgnevus suurenenud 1998 euro võrra, kogu liikmete võlgnevus ühistule aastalõpu seisuga on 6666 €, neist suurim korter 44 omanikul Veera Bogdanoval 1826 €.

Korter 44 omanikul V. Bogdanoval, Oleg Gogini elukaaslasel, oli 2012. aastal KÜ vastu käimas kolm kohtuasja, millest aasta lõpuks oli lahendita jäänud üks:

1. V.Bogdanova (krt 44.) kohtuhagi (remondifondi makse 2010a. üldkoosoleku otsuse vastu) lahend Ringkonnakohtus; Aprill. **Ühistu võit** ;
2. V. Bogdanova (krt 44) kohtuhagi 2011a. üldkoosoleku otsuste vastu (katuse ehitus, kütteerisused, kohtukulud); 29.06.2012 Harju Maakohu otsus – **Õigus ühistule**. V.Bogdanova kaebas edasi Ringkonnakohtusse. Sealne otsus – **kahes esimeses punktis õigus ühistule; viimases hagejale** (hääle arv polnud piisav otsuse vastuvõtmiseks).
3. V.Bogdanova kohtuhagi 2012 a. üldkoosoleku otsuste vastu (kõigi). a. **Kohtuistungini ega kohtulahendini ei jõutud 2012a. Selle tõttu pole saanud esitada Äriregistrile kinnitatud 2011a. Majandusaasta aruannet.**

3. Juhatusetegevus

Juhatusetegevus toimis 2012 aastal neli, neist üks vana ning kolm uue juhatusetegevuse koosseisuga.

2012 aasta 4. aprilli üldkoosoleku otsusega ei antud juhatusetegevusele suuri ülesandeid, kuid lahtiseks jäi katuseremondi ajal kannatada saanud korterite kahjude hüvitamise küsimus. Juhatus on kolmel korral püüdnud korraldada üldkoosolekut, et see küsimus lahendada, kuid kvoorumi puudumise tõttu ei ole see õnnestunud.

Aruandeperioodil on juhatus tegeelnud peamiselt jooksvate küsimuste ja väiksemate parendustööde korraldamisega, samuti käimasolevate kohtuasjadega.

Et anda KÜ liikmetele parem ülevaade KÜ igapäevastest tööst toome järgnevas tabeli põhiliste tööst ja jagunemisest teostajate vahel:

kp	Otsus	Määratud vastutaja / Töö algataja	Teostatud jah/ei (tegelik teostaja, kui erineb määratud vastutajast)
19.03.2012	Eelmise juhatusetegevuse liige O. Gogin ei esitanud revisjonikomisjonile selle koosoleku protokoll, kuigi 08.09.2010 juhatusetegevuse koosoleku protokollis p. 1 järgi oli tal kohustus juhatusetegevuse koosolekute protokollid vormistada korras hoida.	Protokoll esitamata	
04.04.2012 Üldkoosolek	Otsus: Võtta eelarve vastu otsusega veekahjud hüvitada, kuid jätta selle konkreetne arutelu järgmiseks üldkoosolekuks	Tegemata, sest kahel järgneval üldkoosolekul	-

		ei olnud kvoorumit koos	
14.05.2012	Koristustalgute korraldamine	I. Printhal	+
	24.05.2012 üldkoosoleku ettevalmistamine	H. Eesmaa	+
	Majandusaruande esitamine Äriregistrisse	O. Loitme	+
	Koosolekute ruumi ukse luku vahetus	O. Loitme	+
25.09.2012	AS Suva poolse tulemüüri plekk-katte paigaldamine	O. Loitme	+
	Autosõiduvärava (Vana-Kalamaja poolse) remont	O. Loitme	-
	Kontrollida pidevalt rotitõrje läbiviimise olukorda	K. Konstabel	+
	Mõista hukka trepikodades suitsetamine; teadete tahvlile panna vastav keelav teadaanne	I. Printhal	+
	Küsida hinnapakumisi esitreppide remondiks	A. Utsar	+
	Üldkoosolek kutsuda kokku 09.10.2012	I. Printhal	+
	Soetada spetsiaalne metallkapp dokumentide hoidmiseks koosolekute ruumi	O. Loitme	+
	Ühistu dokumendid (millised hetkel hajali kolmes asukohas: O. Gogini käes, O. Loitme käes, Soojussõlme seinakapis) kuuluvad säilitamisele turvaliselt; koguda kokku dokumendid, sorteerida ja arhiveerida	-	-
	Tallinna kultuuriväärtuste ametile saata ametlik kiri, milles soovitakse seisukohta (soovitusi ja piiranguid) hoone Kotzebue 5 erinevate osade renoveerimiseks (esifassaad; esitreppid; lõunapoolne fassaad, katlaruumi kivisõe saht, rõdude lisamine lõunapoolsele)	I. Printhal	O. Loitme
	H. Eesmaa taandab ennast juhatuse tööst		
13.12.2012	Üldkoosolek kutsuda kokku 24.01.2013a. Lisas 1 toodud päevakorraga;	O. Loitme	+
	Hetke probleemid kuuluvad jätkuvalt lahendamisele	O. Loitme, K. Konstabel	+

Lisaks ülaltoodule tegeles juhatuse liige Olev Loitme pidevalt KÜ vastu algatatud kohtuasjadega, teda abistas selle juures ka H. Eesmaa.

Korter 33 esitas õigusnõude kannatada saanud korteri remondi korvamiseks, kuid juhatusel puudub ilma üldkoosoleku otsuseta selleks volitus.

Revisjonikomisjoni kutsuti osalema ühel juhatuse koosolekul, ülejäänud koosolekutel mitte.

Kahjuks peab nentima, et ühistu liikmete informeerimine juhatuse tegevusest oli vähem aktiivne kui eelmisel aastal, juhatuse koosoleku protokoll jõudis meililisti vaid ühel korral.

4. Revisjonikomisjon juhib tähelepanu järgmistele ohukohtadele:

Kordame eelmisel aastal väljatoodud probleeme:

- Jätkuvalt koormavad KÜ tegevust kohtuasjad. See on lisakoormus kõigile ja ühistu liikmed kaotavad aega, raha ja huvi maja olukorra parandamise vastu. Kohtusseandmine on läbiv teema ning on kasutusel ka ähvardusena nii juhatuse kui üldkoosolekutel teiste liikmete suhtes.
- Tänu kõigi üldkoosolekute otsuste kohtusseandmisele puudub KÜ-s arenguvision ning suuremate tööde kava. See seab ohtu KÜ liikmete vara säilimise ning halvendab elamistingimusi.

5. Ettepanekud:

Suures osas eelmisel aastal arvestamata jäänud ettepanekud:

- Otstarbekas on **teha majale tsiviilvastutuskindlustus**, eriti arvestades maja kohatist avariiohtlikku olukorda ning ohtlikkust inimeste tervisele.
- Revisjonikomisjonil peaks olema õigus osaleda juhatuse koosolekutel nagu näeb ette ühistu kodukord.
- Luua ühistu dokumendiregister uute loodavate dokumentide ja jooksvalt sissetulevate/väljaminevate dokumentide kohta.
- Ühistu juhatuse koosolekute protokollid teha ühistu liikmetele kättesaadavaks teadetetahvilil või meili teel hiljemalt 10 päeva pärast koosoleku toimumist.
- Suveperioodi remondifondi maksed võiksid olla suuremad kui talvised, arvestusega et aasta lõikes kogutav summa jääb samaks.
- Teha keldribokside inventuur, et selgitada välja omanikuta boksid
- Juhatuse koosolekutel määrata otsuste juurde lisaks töö teostajale ka teostamise tähtajad.
- Likvideerida hoovis 1. trepikoja juures olev kanalisatsiooni läbijooks
- Soojustada põõning; et vältida soojakadusid ja purikate teket
- Hooviprojekti tegemine ja „Hoovid korda“ raames hoovi korrastamine.
- Ühe autovärava automaatseks muutmise.
- Põõningu soojustamine; eelnev käiguteede ehitus;
- Meetmed keldrite (osa) niiskuse vähendamiseks:
 - o tekitada ventilatsiooniavad (varjendi osas);
 - o müürida kinni (katlaruumi osas) kivisöe saht;
- Avada aknad suve perioodil (I-II trepikoja vaheline kelder, boxid 13- 24); samuti juhtida vihmavesi hoone seinast kaugemale;
- Renoveerida esitrepid
- Korrastada aiaväravad

Vaatamata revisjonikomisjoni kriitilisele hinnangule juhatuse tööle on majandusarvestus korrektne ning revisjonikomisjon teeb ühistu üldkoosolekule ettepaneku kinnitada 2012 majandusaasta aruanne.

Revisjonikomisjon 15.02.2013

Evi Arais

Diana Hermaküla

Jan Skolimowski

Aruande elektroonilised kinnitused

Korteriühistu Kotzebue 5 (registrikood: 80031463) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Liis Lember	Sisestaja	08.03.2013

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6447893
Telefon	+372 6282390
E-posti aadress	arve@sydalinna.ee
E-posti aadress	olev.loitme@ebs.ee