

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

nimi: Korterühistu Suur-Karja 18

registrikood: 80060803

tänava/talu nimi, Suur-Karja 18-71

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10146

telefon: +372 55654066

e-posti aadress: suurkarja18@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Muud võlad	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud kulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Täiendav lisa	15
Lisa 17 Revisjoni komisjoni aruanne	16

Tegevusaruanne

11.08.2011 KÜ Suur-Karja 18 üldkoosolekul mitte vastuvõetud KÜ Suur-Karja 18 juhatuse 2010 tegevusaruanne.

Alus: KÜ Suur-Karja 18 revisjonikomisjoni arvamus, kus määratud juhatuse tegevuse aruanne 2010 aasta eest arvestatud mitterahuldatav. (lisa : KÜ Suur-Karja 18 revisjonikomisjoni arvamus)

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatuse poolt koostatud 2010.a.raamatupidamise aastaaruandes on kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni esitusviis kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestati EV Raamatupidamise seadusega, mis jõustus 01.01.2003 ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ka muudest Eesti Vabariigi seadustest, millega reglementeeritakse aruannete koostamist.

Raamatupidamise aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on KÜ Suur-Karja 18 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	224 342	96 636	2
Nõuded ja ettemaksed	733 111	676 030	3
Kokku käibevara	957 453	772 666	
Kokku varad	957 453	772 666	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	238 862	252 654	4,5,6,7
Kokku lühiajalised kohustused	238 862	252 654	
Kokku kohustused	238 862	252 654	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	420 012	236 348	
Aruandeaasta tulem	198 579	183 664	
Kokku netovara	718 591	520 012	
Kokku kohustused ja netovara	957 453	772 666	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	651 310	532 994	8
Muud tulud	311 530	258 776	9
Kokku tulud	962 840	791 770	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-100 380	-104 611	10
Mitmesugused tegevuskulud	-345 006	-172 429	11
Tööjõukulud	-311 010	-324 264	12
Muud kulud	-14 813	-6 863	13
Kokku kulud	-771 209	-608 167	
Kokku põhitegevuse tulem	191 631	183 603	
Finantstulud ja -kulud	6 948	61	14
Aruandeaasta tulem	198 579	183 664	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	191 631	183 603
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-57 081	-89 246
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 792	-129 366
Kokku rahavood põhitegevusest	120 758	-35 009
Rahavood finantseerimistegevusest		
Muud laekumised finantseerimistegevusest	6 948	61
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 948	61
Kokku rahavood	127 706	-34 948
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	96 636	131 584
Raha ja raha ekvivalentide muutus	127 706	-34 948
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	224 342	96 636

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2008	100 000	236 348	336 348
Aruandeaasta tulem		183 664	183 664
31.12.2009	100 000	420 012	520 012
Aruandeaasta tulem		198 579	198 579
31.12.2010	100 000	618 591	718 591

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2010.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2010-31.12.2010 kohta.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasest väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi. Elamu remonti(parendusi)põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi-ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas: korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud KÜS §6 ja § 8.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaal maksude summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Lisainformatsioon

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	224 342	52 583
Tähtajalised hoiused	0	44 053
Kokku raha	224 342	96 636

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	69
Muud nõuded	9 461	12 292
Ettemaksed	0	1 947
Korteriomanikelt laekumata arvet	421 653	350 554
Rentnike võlad	96 045	191 447
Parkla kasutajad	27 726	41 876
Remonditasu	178 226	77 845
Kokku Nõuded ja ettemaksed	733 111	676 030

Muud nõuded:

ettemaks remondikaupade eest (AS Espak) 4 392.-

muud nõuded 6 625.-

Korteriomanikelt laekumata arvet:

s.h.mille tasumise aeg on jaanuaris 2011.a. 174 079.-

Rentnike võlad:

s.h.mille tasumise aeg on jaanuaris 2011.a. 77 522.-

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	201 565	214 340	
Võlad töövõtjatele	20 582	18 096	6
Maksuvõlad	9 438	8 781	5
Muud võlad	7 277	6 226	7
Muud viitvõlad			
Saadud ettemaksed	0	5 211	
Kokku võlad ja ettemaksed	238 862	252 654	

Võlad tarnijatele:

s.h.AS Tallinna Küte 148 399.-

s.h.AS Tallinna Vesi 36 572.-

s.h. AS Veolia Keskkonnateenused 7 620.-

s.h. AS Ragn Sells Eesti 1 782.-

s.h. Eesti Energia 5 811.-

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	2 561		1 984
Sotsiaalmaks	6 343		6 069
Töötuskindlustusmaksed	534		659
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad			69
Ettemaksukonto jääk		69	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 438	69	8 781

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Töötasude kohustus	20 582	18 096	
Kokku võlad töövõtjatele	20 582	18 096	4

Detsembri 2010.a.töötasu:

s.h.kinnipeetud tulumaks 2839.-

s.h.kinnipeetus töötuskindlustus 310.-

Lisa 7 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	195	195			
Muud võlad	7 082	7 082			
Kokku muud võlad	7 277	7 277			4

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	6 226	6 226			
Kokku muud võlad	6 226	6 226			4

Muud vvõlad:

s.h.arvestatud sotsiaalmaks 6792.-

s.h.arvestatud töötuskindlustus 290.-

Muud viitvõlad:

võlg aruandvate isikutele 195.-

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2010	2009
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	550 930	428 383
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	100 380	104 611
Kokku liikmetelt saadud tasud	651 310	532 994

Lisa 9 Muud tulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	48 725	30 545
Rendi- ja üüritulu	44 705	14 231
Parkimiskoha kasutamine	218 100	214 000
Kokku muud tulud	311 530	258 776

Rendi- ja üüritulu:
 abiruumirent 4 073.-
 mitteeluruumirent 40 632.-

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2010	2009
Remonditööd	-100 380	-104 611
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-100 380	-104 611

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	-3 349	-3 300
Mitmesugused bürookulud	-10 446	-15 020
Koolituskulud	-5 300	-6 810
Kindlustus	-14 475	-2 766
Raamatupidamisteenused	-37 200	-36 000
Audit	-3 000	-3 000
Jooksvad remonditööd ja hoolduskulud	-251 380	-102 013
Pangatasud	-1 672	-1 761
Riigilõiv	-16 507	0
Autokulud	-1 000	0
Muud	-677	-1 759
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-345 006	-172 429

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-231 405	-242 089
Sotsiaalmaksud	-79 605	-82 175
Kokku tööjõukulud	-311 010	-324 264
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 13 Muud kulud

(kroonides)

	2010	2009
Kulu kommunaalmaksete vahendamisest	0	-6 863
Parkla kulud	-14 813	0
Kokku muud kulud	-14 813	-6 863

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud finantstulud ja -kulud	6 948	61
Kokku finantstulud ja -kulud	6 948	61

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2010	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	79	79
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

	TULUD 2010	KULUD 2010	VAHE (tulud-kulud 2010)
<u>HALDUS</u>	245 865	245 865	0
Juhatuse palk		114 465	-114 465
Juhatuse maksud		37 774	-37 774
Haldustulud	245 865		245 865
Audit		3 000	-3 000
Raamatupidamisteenused		37 200	-37 200
Kantselei-ja kontorikulud		3 733	-3 733
Postikulud		32	-32
Seminarid ja konsultatsioonid		5 300	-5 300
Telefonikulud		6 681	-6 681
Panga tulud/kulud		1 672	-1 672
Üür		3 349	-3 349
Kindlustus		14 475	-14 475
Riigilõiv		16 507	-16 507
Autokulud		1 000	-1 000
Viivised		115	-115
Muud kulud (kaastunne; Postimees)		562	-562
<u>HOOLDUS</u>	273 384	399 309	-125 925
Töötasud		116 940	-116 940
Maksud		41 831	-41 831
Hooldusleping Minu Vara/ISS		22 478	-22 478
Hooldustasu (elanikud)	53 383		53 383
Hooldustasu (rentnikud)	125 330		125 330
Kesklinna Valitsus hooldustasu	5 161		5 161
Korrashoiutulud/kulud		7 350	-7 350
Lumekoristus	85 910	127 359	-41 449
Värava puldid	3 600	4 160	-560
Jooksvad remonditööd (pisiremont)		79 191	-79 191
<u>VAHENDUSTEGEVUS elanikud</u>	1 291 927	1 275 563	16 364
Soojusenergia	904 801	904 801	0
Küte	719 329	X	X
Vee soojendamine	185 472	X	X
Vesi ja kanalisatsioon	156 003	155 922	81
Prügi ja papp	43 371	43 371	0
Elekter	36 895	35 541	1 354
Lift	26 543	22 169	4 374
Maamaks	119 071	108 246	10 825
Pangatasu		270	-270
Muud vahendustasud	5 243	5 243	0
<u>VAHENDUSTEGEVUS rentnikud</u>	581 522	577 047	4 475
Soojusenergia	282 072	280 620	1 452
Küte	197 108	X	X
Vee soojendamine	84 964	X	X
Vesi ja kanalisatsioon	235 163	235 163	0
Prügi	50 833	47 929	2 904
Elekter	7 855	7 736	119
Muud vahendustasud (lukuabi)	5 599	5 599	0
<u>REMONDITASU</u>	-77 846	100 380	-178 226
Remondiraha kogumine/kasutamine		100 380	-100 380
Elmiste perioodide tulem	-77 846		-77 846
<u>KOMMERTSTEGEVUS</u>	318 478	14 813	303 665
Abiruumirent	4 073		4 073
Mitteeluruumirent	40 632		40 632
Pangaintress	6 948		6 948
Parkimiskoha kasutamine	218 100	14 813	203 287
Viivised elankud	48 725		48 725
 <u>Haldus</u>	 0		
<u>Hooldus ja remont</u>	-125 925		
<u>Vahendustegevus</u>	20 839		
<u>Kommertstegevuse kasum</u>	303 665		
<u>Kokku</u>	198 579		
<u>Remonditasu 2010.a.(nõuded)</u>	-178 226		

REVISJONIKOMISJONI ARUANNE
KÜ SUUR-KARJA 18 JUHATUSE 2010 AASTA
MAJANDUSTEGEVUSE KONTROLLIMISE KOHTA

Tallinn

3. august 2011

KÜ Suur-Karja 18 28. juuni 2010.a. üldkoosoleku otsuse alusel kontrollis revisjonikomisjon koosseisus V. Kolpakova, I. Badasjan, D. Nevsky KÜ Suur-Karja 18 juhatuse majandustegevust perioodil alates 1. jaanuarist 2010 kuni 31. detsembrini 2010.

Kontrollitavate objektide määratlemisel lähtus revisjonikomisjon Korterühistu seadusest. Vastavalt seadusele peab korteriühistu majandustegevus olema suunatud eluruumide ja mitteeluruumide, korteriomandite mõtteliste osade teenindamisele ja nende remontimisele, aga samuti maaüksuse hooldamisele, mille tulemusena elamu peaks olema elamiskõlblikus seisundis, peaks tõusma elamu heakorra tase ning paranema sisekliima. Lisaks sellele on korteriühistu tegevuse eesmärgiks kõikide korteriühistu liikmete (korteriomanike) üldiste huvide esindamine.

Lähtudes juhatuse majandustegevuse taolisest mõistest, said kontrollimise objektideks:

- 1) Juhatus finantstegevus, mis on kajastatud Raamatupidamise aastaaruandes 2010
- 2) Tegevus majavalduse ekspluateerimisel (Hooldus) ning selle nõutavas korras hoidmisel: hooldus ja remont (Hooldus)
- 3) Juhatus kommertstegevus korteriühistu vajadusteks täiendavate vahendite saamise eesmärgil:
 - lepingud parkimise kohta
 - mitteeluruumide rendilepingud
- 4) Haldustegevus (korteriühistu juhtimine)

Raamatupidamise aastaaruanne 2010

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud:

- õigesti ja õiglaselt esitama informatsiooni kooskõlas Eesti raamatupidamise pidamise nõuetega
- organiseerima sisekontrolli, mis tagab aastaaruande korrektse koostamise ning selle esitamise ilma pettusteta ja vigade varjamiseta, õigete arvestusmeetodite valimise, objektiivse hinnangu juhatuse finantstegevusele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud seisuga 31.12.2010.

Aruanne sisaldab: bilanss, kasumiaruanne, aruanne netovara muutuste kohta, aruanne rahavoogude kohta aruandeperioodil. Lisaks sellele sisaldab aruanne 14 selgitavat lisa tabelite kujul.

Raha

Rahaliste vahendite jääk perioodi algul moodustas 96 636 EEK.

Aruandeperioodi lõpul moodustas rahaliste vahendite jääk arveldusarvel Swedpangas 224 342 EEK.

Arveldusarvel olev jääk vastab aruandes kajastatud jäägile.

Revisjoni käigus kontrolliti pangaväljavõtteid. Vigu ei leidunud.

Nõuanded ja ettemaksed

Korteriühistu võlgnevuse üldsumma moodustas 733 111 krooni, mis on 57 081 krooni rohkem kui 2009. aastal ja 224 343 krooni võrra suurem kui 2008. aastal.

Arveldused KÜ liikmetega.

1. Seisuga 31.12 2010.a. moodustas korteriühistu liikmete võlgnevus maksete osas 421 653 EEK, millest jaanuarikuus tasumisele kuulus 174 079 EEK. Sel viisil füüsiliste isikute tegelik võlgnevus aastal 2010 moodustas 247 574 EEK. Eelmise aastaga võrreldes oli võlgnevus suurenenud 71 099 krooni võrra.
2. Juriidiliste isikute võlgnevus 2010. aasta maksete osas moodustas 96 045 EEK, millest jaanuarikuus tasumisele kuulus 77 522 krooni, seega juriidiliste isikute tegelik võlgnevus aastal 2010 moodustas 18 523 krooni. Eelmise aastaga võrreldes oli võlgnevus vähenenud 95 402 krooni võrra.
3. Võlgnevus parkimise eest moodustas 27 726 krooni. Eelmise aastaga võrreldes oli võlgnevus vähenenud 14 150 krooni võrra.
4. Võlgnevus remonditööde arвете osas moodustas 178 226 krooni. Võrreldes 2009. aastaga oli võlgnevus suurenenud 100 381 krooni võrra. Sealjuures 24,8% selle üldsummast oli kulutatud ainult katuse remontimiseks. Kulutused maja remondile suurenevad iga aastaga peamiselt katuseremondi arvelt, mis osaliselt on avariilises seisundis. Peame vajalikuks koosolekut sellest informeerida, et ainuüksi 2011. aasta jaanuaris oli avariitöödele läbijooksva katuse remontimiseks kulutatud 227 476, mis moodustab umbes 75% aastasest remondifondist.
Seoses sellega, et remondifondi meie ühistus ei koguta, on 178 226 krooni suurune võlgnevus remonditööde osas kajastatud raamatupidamise aastaaruandes kui nõue ühistu liikmete vastu.

Märkused:

- 1) Kontrolli läbiviimise momendil ei olnud remondiarved juhatuses esimehe või tegevdirektori poolt allkirjastatud, see aga tähendab, et need olid aktsepteerimata;
- 2) Mõnedel katuseremondi arvetel oli kaks korda märgitud üks ja seesama töö, näiteks: punkt 1: Lume koristamine ja jääpurikate eemaldamine katusele; punkt 5: Katuse koristamine lumest.
- 3) Tööde vastuvõtmise aktides ei olnud märgitud remondi läbiviimise kuupäeva, puudus täpne kirjeldus, mis kus juhtus ja millist remonti läbi viidi, oli lihtsalt lisatud arve koopias, mis on ebapiisav raha väljamaksmise vajaduse selgitamiseks ;
- 4) Avansiaruanne (tšekid kaupade ja materjalide ostmise kohta sularahas) ei olnud aktsepteeritud isikute poolt, kes vastutavad raamatupidamise pidamise eest: allkirjastamata ning ei olnud märgitud, millistel eesmärkidel olid kaubad ja materjalid ostetud;
- 5) Mitte kõikidel avansiaruande algdokumentidel on olemas nõutavad rekvisiidid – dokumendi number ja ostja andmed – KÜ Suur-Karja 18 ja tema aadress.

Soovitused:

1. Juhatuse esimehel tuleb regulaarselt allkirjastada arveid ja avansilist aruannet, raamatupidaja ei tohiks võtta tasumisele allkirjastamata arveid ja avansilist aruannet;
2. Juhatusel tuleb muuta remonditööde vastuvõtmise akti vormi selliselt, et selgitused oleksid konkreetseks ja selged.
3. Koosolek peaks 2011. aastal (ja sellele järgnevatel aastatel) võtma vastu otsuse katta võlgnevused remonditööde eest kasumist, mis on saanud 2010. a. kommertstegevusest, aga samuti eelnevate perioodide akumuleeritud kasumi arvelt.

Lühiajalised kohustused

Seisuga 31.12 2010 .a. omas korteriühistu võlgnevusi üldsummas 238 862 krooni.

Nendest:

Võlad tarnijatele (AS Tallinna Küte, AS Tallinna Vesi, AS Eesti Energia, AS Veolia Keskonnateenused, AS Ragn Sells) moodustavad 201 565 krooni, mida on 12 775 krooni võrra vähem kui eelmisel aastal.

Võlad maksuametile: 9 434 EEK. Sellesse summasse olid sisse arvestatud ka need maksud, mille maksetähtaeg oli jaanuaris 2011.a. Eksimusi ei esinenud.

Võlad töövõtjatele moodustasid 20 582 krooni. Selle summa hulka kuulus ka arvestuslik töötasu detsembrikuu eest summas 17 434 krooni, mis maksti välja jaanuaris 2011.

2010. aastal töötas korteriühistus alalise töölepingu alusel 3 inimest: tegevdirektor, majahoidja ja trepikodade koristaja. Veel 4 inimest töötas ajutiselt töövõtulepingute alusel. Nad teostasid töid lume ja territooriumi koristamisel puhkepäeviti, aga samuti asendasid majahoidjat ja koristajat nende puhkuse ajal. Samuti oli sõlmitud töövõtulepinguid majahoidjaga täiendavate tööde teostamiseks talvisel ajal ja pisiremondi tegemiseks.

Tegevdirektori töötasu moodustab 9500 krooni kuus ning see on kehtestatud üldkoosoleku otsusega 2007. aastal. Kõiki makse (33,3%) arvesse võttes moodustab tegevdirektori töötasufond 12 686 krooni kuus. Töötasu suuruse kohta vastuvõetud otsused kuuluvad üldkoosoleku ainupädevusse. Seoses sellega peame vajalikuks märkida, et juhatuse tõstis ajavahemikul 1. maist 2000.a. kuni 1. juulini 2001.a. oma otsuse alusel kolmel korral tegevdirektori töötasu 4500 kroonilt 5700 kroonile, mis on jäme seaduse rikkumine. Lisaks sellele moodustab juhatuse esimeeste töötasu Tallinnas keskmiselt 5-6 tuhat krooni. Oleme arvamisel, et brutotöötasu 9500 krooni on liiga kõrge 76 liikmega korteriühistu jaoks.

Muud võlad summas 7277 krooni kujutavad endast arvestatud sotsiaalmaksu, töötuskindlustust ja võlga aruandvatele isikutele.

Tulud ja kulud 2010**Tulud**

Hooldustasud	550 930
Remonditasud	100 380
Muud tulud (kommertstulud)	311 530
Finantstulud	6948
Tulud kokku	969 788

<u>Kulud</u>	
Mitmesugused tegevuskulud	- 345 006
Tööjõukulud	- 311 010
Parkla kulud	- 14 813
Remonditööd	- 100 380
Kulud kokku	- 771 209
Tulem	+198 579

Raamatupidamise aastaaruande lisades on esitatud tulude ja kulude aruande kirjete selgitused, mis vastavad raamatupidamisarvestuse kohta esitatud käibeandmikele, arvestustele ning algdokumentidele. Kui võtta arvesse seda, et võlgnevust remonditööde eest, mis moodustab 178 226 krooni, oleks vaja katta saadud tulu arvelt, siis reaalne kasum 2010.a. lõpus moodustab ainult 20 351 krooni. 2011. aasta veebruaris sai sellest summast korteriomanikele tagastatud nende poolt ettemakstud maamaks 10 825 krooni ulatuses.

Seega siis reaalne kasum, mida meie korteriühistu sai käsutada 2011. aasta seisuga, moodustas vaid 9 526 krooni. Just nimelt see number annab revisjonikomisjonile aluse rääkida meie korteriühistu majandusliku seisundi järsust halvenemisest.

Peamiselt olid kõik kulud seotud põhitegevusega. Ühes sellega on olemas ka kulutusi, mis ei ole seotud ühistu tegevusega. Selleks on firma Starman digi-TV tasu ja digiboksi rent ühistu kontoris. Starmaniga on sõlmitud leping teenuste kolmikpaketi / kolmikpakett, mille hulka lisaks telefoniside teenustele ja internetile kuulub ka digiboksi ja Kodu digi TV rent. Igakuiselt kulutatakse kontori televisiooni eest maksmisele 29,91 eurot, aasta lõikes moodustab see 358,92 eurot ehk siis peaaegu 5619 krooni. Juhime tähelepanu ka sellele, et telefonikõned teistesse võrkudesse maksavad firma Starman pakettides väga palju. Seda lepingut meie ei näidatud, kuid see kehtib juba mitu aastat. Seega või rääkida sellest, et mittesihotstarbeliselt on igal aastal kulutatud 5619 krooni.

Ettepanek: seoses 2011. aastal ja järgnevatel lähimatel aastatel eelseisvate suurte kulutustega maja remondiks tuleks vähendada halduskulusid (haldus), ning eelkõige:

- 1) uuesti valitud juhatusel
 - tuleb loobuda firma Starman teenustepaketist ning sõlmida lepingud firmadega STV, Elion või Telefant, kes pakuvad kvaliteetseid, kuid palju odavamaid teenuseid ainult telefoniside ja interneti näol (ilma televisioonita).
- 2) käesoleval koosolekul tuleb seoses ühistu majandusliku seisundi olulise halvenemisega arutada tegevdirektori makstava töötasu suuruse vähendamise küsimust. Sealjuures tuleb kooskõlas mittetulundusühingute seaduse § 28.1 lõigetega 2 ja 3 tagada, et töötasu suurus oleks proportsionaalne selle ametiisiku poolt täidetavate ülesannetega.

Rahavoogude aruanne

Raamatupidamise aastaaruanne annab õige ülevaate rahaliste vahendite liikumisest.

Olles teinud raamatupidamise aastaaruande kokkuvõtlikku analüüsi, teeb revisjonikomisjon koosolekule järgmised ettepanekud:

1. Kinnitada raamatupidamise aastaaruanne 198 579 krooni suuruse kasumiga.
2. Võtta vastu otsus suunata need vahendid, aga samuti eelmiste perioodide 420 000 krooni suurune akumuleeritud kasum 2010. aasta remondikulude katteks.
3. 2011. aasta tegevuse planeerimisel vähendada halduskulusid juhatuse esimehe töötasu kärpimise arvelt, hoida kokku sideteenuste arvelt, aga samuti otsida teisi säästmise allikaid.

Tegevus majavalduse hooldamisel (Hooldus)

Kooskõlas Korterühistuseadusega loetakse hooldamiseks selliseid töid, mille teostamise kaudu säilib elamu elamiskõlblikus seisundis ning tagatakse elamut ümbritseva territooriumi korrashoid (15.11. 2000.a. seadus).

Hoone tehnilisi süsteeme hooldab firma AS ISS Eesti, lifte hooldab firma Formet-Lift OÜ. Nendega on sõlmitud püsilepingud hooldustöödeks, mida täidetakse rahuldavalt.

Jooksvaid remonditöid oli teostatud summas 79 191 krooni, millest 44 322 krooni ehk peaaegu 56% oli kulutatud talvel ainult kiirremondile katusel, mis osaliselt on avariilises seisundis.

Katuseosa 3. trepi kohalt hoovipoolsest küljest hakkas jooksmas läbi 2009. aasta detsembrikuus suure lume- ja jääkoguse tõttu, mida pikka aega ei koristatud katuselt ära. Korter nr. 46 omanik, kelle korter paikneb 6. korrusel ja mis sai katuselt ja pööningult tuleva lume ja jää sulamisvee tõttu kannatada, pöördus korduvalt kirjalike avaldustega juhatuse ja tegevdirektori poole, kuid paraku neid avaldusi juhatuse koosolekutel ei arutatud ning mingeid abinõusid tarvitusele ei võetud. 2010. aasta veebruaris, kui augulise katuse tõttu pööningule tunginud vee läbi said tõsiselt kannatada veel 3 korterit – 6. korrusel ja isegi 5. korrusel (28, 42, 45) ning pärast ajalehe «Stolitsa» toimetuse sekkumist, mille poole olid kannatadasaanud korterite omanikud pöördunud, võeti tarvitusele abinõud katuse puhastamiseks lumest ja jääst. Juhatuse ja tegevdirektori pikaajalise tegevusetuse tulemusena (alates 2009. aasta detsembrikuust kuni veebruarini 2010.a.) said korterites kahjustada seined, osa lagedest, aknad ning isegi põrand. Märghadel seintel ja lagedel hakkas levima hallitus. Kannatada said ka välisseinad, mille sisemusse sattus pööningult tulev sulamisvesi ja mis külmus seinte sees ära, mille tõttu tekkisid laialdasel alal praod. Korteritele tekitatud kahju hinnati sõltumatu eksperdi poolt üldsummas 73 808 krooni suuruseks (3 korteri – nr 28, 42, 46 omanike poolt esitatud nõuded kahju hüvitamiseks. Korter nr. 45 omanik ei esitanud kahjunõuet ja remontis oma korteri ise isiklike vahendite arvelt). See kahju hüvitati kindlustuseltsi ERGO Kindlustus AS poolt, kuid kindlustussummade väljamakse moodustas 68 808 krooni. 5000 krooni suuruse vahe moodustab omavastutuse summa. Seega siis kulutas ühistu kahju hüvitamisele oma vahendeid 5000 krooni ulatuses. Lisaks sellele suurendas ERGO Kindlustuse AS 2010. aastal uut lepingut sõlmides lepingutasu 3470 kroonini aset leidnud kindlustusjuhtumi tõttu. Seega siis võib öelda, et oma kohustuste mittekohase täitmise tagajärjel oli korteriühistu tegevdirektori ja juhatuse esimehe poolt ühistule tekitatud kahju 8470 krooni suurune.

Eriliselt tuleb rõhutada asjaolu, et 2010. aasta suve ja sügise jooksul ei võetud ette mitte mingisuguseid remonditöid talvel läbijooksnud katuse parandamiseks, mille tulemusena juba detsembris 2010 kordus olukord uuesti. 2010/2011 aasta talvel said taas läbijooksva katuse tõttu tõsiselt kannatada needsamad korterid – 28, 42 ja 46, aga samuti korteri nr 35 kolmanda trepikoja juurdeehitusel (juhatuse esimehe korter), krt. Nr. 67 viiendas trepikojas ja korter nr. 10 esimeses trepikojas. Lisaks korteritele jooksis katus läbi ka trepikoja juurdeehituse kohalt

(kusjuures läbijooks oli sedavõrd tugev, et vesi voolas joana mööda treppi alla), ning ka 3. trepi kohalt. (Siinjuures oleks kohane märkida, et ainuüksi jaanuaris 2011 kulutati katuse remontimiseks 227 476 krooni. See moodustab 75% kommertstegevusest saada planeeritavast aastatulust, mille arvelt ühistu kõiki remondikuluseid katab).

Remonditööd talvistes tingimustes temperatuuril - 8 kuni - 3 kraadi läksid rohkem maksma, mida on firma M-Teenindus oma arvel spetsiaalselt ära märkinud. Remondi käigus tugevdati 6. korruse välisseinu ja seinaosa korteri nr. 35 akende vahel, vahetati välja veerennid pikkusega 12 meetrit, aga samuti paigaldati plekk-katusele ruberoidist paikamislapid, mille vastupidavust hinnatakse spetsialistide poolt ühe sessiooni pikkuseks. Seega siis oli nendel remonditöödel avariitööde iseloom, nad läksid väga palju maksma, kuid ruberoidist paigad plekk-katusel ei saa olla garantiiks selle vastu, et katus ei hakka uuesti läbi jooksuma kas siis nendest samadest või muudest kohtadest.

Veel üheks tohutute jääpurikate pideva tekkimise põhjuseks 3. trepikoja katusele on väga suur soojuskadu selles katuselõigus soojusisolatsiooni puudumise tõttu põõningul. Suured soojuskadod majas on leidnud kinnitust hoones korduvalt läbiviidud energiaauditi poolt, mida teostas firma Energiapartner OÜ. Uuringute andmetele tuginedes kulutame me soojusenergiat aastas umbes 1 miljoni krooni eest. Soojusele tehtavate suurte kulutuste üheks näitajaks on vee soojendamise kõrge maksumus meie majas – 110 krooni /m³, samas kui keskmine hind linnas on vaid kuni 55 krooni /m³.

Seaduse kohaselt peavad juhatuse tegevuse aastaaruandes olema esitatud tarbitud soojuse, elektrienergia ja vee mahud võrreldes eelneva perioodiga, kuid meie juhatuse tegevuse aruandes need andmed puuduvad, mis on Korteriühistu seaduse rikkumine.

Energiaauditi maksumus oli 13 500 krooni. Energiauditi kokkuvõtte tulemusena tehti ettepanek teostada katuse remont koos põõningupõõranda soojustamisega ja kogu maja küttesüsteemi renoveerimisega, mis võimaldaks vähendada kulutusi küttele 30% võrra.

Hoone energiaauditi tellimise fakt tuleb lugeda juhatuse tegevuse plussiks. Nüüd on ühistul õigus taotleda maja remondiks Kredexi fondi kaudu sooduskrediiti (madal fikseeritud % ja tähtaeg kuni 20 aastat, aga samuti energiaauditile ja ehitusprojektile tehtavate kulutuste kompenseerimine kuni 50% ulatuses).

2010.a. märtsis oli valmis ka katuse remondi projekt, mille teostas firma Vana Tallinn OÜ. Projekti maksumus oli 79 920 krooni.

Tehnilise järeelvalve otsimisprotsessi käigus, mida viidi läbi 2010.a. juulis, ilmsid projektis mõningad konstruktsioonilised puudused, aga samuti selgus, et see projekt ei olnud Päästeametiga kooskõlastatud. Vaatamata sellele ei võtnud juhatus terve aasta jooksul mitte mingeid meetmeid tarvitusele ei projekti kooskõlastamiseks Päästeametiga ega projekti vajalike konstruktiivsete paranduste tegemiseks.

2010. aasta suvel viidi läbi konkurss katuse remondile tehnilise järeelvalve leidmiseks. Revisjonikomisjon märgib, et konkurss viidi läbi suurte rikkumistega nii konkursi enda protseduuride osas kui ka firma valimise protseduuri osas. Konkursi läbiviimist ei arutatud ühistu juhatuse koosolekutel ning see ei ole ühelgi viisil koosolekute protokollides kajastamist leidnud. Konkursil osalema oli kutsutud 5 firmat, kelle hulgast 3 firmat ei omanud litsentsigi tööde teostamiseks vanalinnas. Seega siis oli valida 2 firma hulgast, aga mitte nõutava 3 firma hulgast, valikukriteeriumiks oli ainult avaldatud hind, selle hinna eest pakutavaid teenuseid aga

juhatuse ei arutanud. Ka tehnilise järevalve firma valimist ei fikseeritud juhatuse protokolliga. Meie poolt pakutud tehnilise järevalve spetsialisti tasuta konsultatsioonist tegevdirektor keeldus. Valitud firma poolt tehtud pakkumise kehtivusaeg lõppes oktoobris 2010.a. Kõik eelpool öeldu annab komisjonile aluse rääkida juhatuse ebakompetentsusest tehnilise järevalve leidmiseks konkursi läbiviimise küsimustes ning konkurss tuleb lugeda mittetoimunuks.

Samuti telliti aruandeperioodil selle maaüksuse deodeetiline uuring, millel seisab maja vundament, maksumusega 6960 krooni. 5-leheküljelises dokumendis puuduvad mistahes järeldused ja ettepanekud. 2010. aasta majandustegevuse plaan nägi ette projekti tellimist maja vundamendi tugevdamiseks, kuid seda ei tellitud.

Kokku kulutati sihtotstarbelistele projektidele, mis olid seotud maja remondiga, 100 380 krooni, kuid reaalset ettevalmistust remondiks (projekt, konkursid, krediit) ei viidud terve aasta jooksul läbi, seda siis üldkoosoleku otsuste ja oma kohustuste mittetäitmise tõttu juhatuse ja tegevdirektori poolt.

Soovitused:

- 1) Koosolekul tuleb võtta vastu otsus Kredexi kaudu sooduskrediidi võtmise kohta ning katuse kapitaalremondiga kiiresti juba 2011. aastal alustamise kohta (kogu vajaliku dokumentatsiooni ettevalmistamine) selleks, et 2012. aasta kevadel asuda ehitustöid teostama.
- 2) Uuel juhatusel:
 - 2011. aastal tuleb organiseerida uus konkurss katuse remondi jaoks tehnilist järevalvet teostava firma leidmiseks, aga samuti konkurss firma leidmiseks hoone küttesüsteemi renoveerimiseks kooskõlas energiaauditi lõpptulemustega;
 - 2011. aasta sügise jooksul kooskõlastada katuse remondi projekt Päästeametiga;
 - 2011. aasta sügise jooksul teha koostöös firmaga Vana Tallinn OÜ katuse rekonstrueerimisprojekti vajalikud korrektuurid;
 - kõige lähemal ajal pöörata tähelepanu avariiliste katuseosade talveks ettevalmistamisele, et vältida ühistu ühisomandi (maja seinad ja katus) edasist lagunemist ja ülemiste korruste korterite kahjustamist kolmandat korda.

Revisjonikomisjon hoiatab täie vastutusega, et eeloleval talvisel sessioonil ei pruugi korteriühistul jätkuda rahalisi vahendeid katuse avariiliseks remondiks juhul, kui eelolevate suve- ja sügiskuude jooksul ei võeta tarvitusele ennetavaid meetmeid.

Korteriomanike suuri etteheiteid ja palju küsimusi on põhjustanud prügiveo eest tasumise kord ja üldelektri eest tasumine. Väga suure osa prahist toodavad tootlustamisega tegelevad ettevõtted ja kauplus, mis paiknevad maja 1. korrusel. Kuid tasu prahiveo ja üldelektri eest jagatakse korteriühistu kõikide liikmete vahel vastavalt korterite üldpinnale. Praegu kehtiv tasumise kord vajab muutmist ja ühistu põhikirjaga kinnitamist.

Maja hooldustegevuse kontrollimise käigus kontrollis revisjonikomisjon ka maja ümbritseva territooriumi koristamise ja trepikodade koristamise kvaliteeti.

Territooriumi koristamist teostatakse majahoidja Oleg Koroti poolt õigeaegselt ja hästi.

Trepikodade koristamine aga kutsub esile ühistuliikmete etteheiteid. Tuleb märkida, et trepikodade koristajaga sõlmitud töölepingus on olemas üksikasjalik tööjuhend, kuid seda ei täideta täies mahus. Üsna tihti rikutakse trepikodade koristamise graafikut, kui töötaja ei ilmu

tööle ebakaine oleku tõttu. Lisaks sellele on trepikodade koristaja kohustuste juhendis pandud tema kohustuseks ka territooriumi koristamine teatud kindlatel päevadel, mis tundub olevat otstarbekas.

Tegevdirektor, kelle kohustuste hulka kuulub ka trepikodade ja territooriumi koristamise kvaliteedi kontrollimine, teostab nõrgalt kontrolli trepikodade koristaja töö üle. Trepikodades puuduvad spetsiaalsed korvid reklaammaterjalide jaoks, et neid ei loobitaks põrandale ja trepile, hallid liftide ja postkastide juures on halvasti valgustatud, läbipõlenud lampe ei asendata korrustel õigeaegselt. Väga tundlik probleem meie maja jaoks - bomžide ja varaste tungimine trepikotta (eriti 3-ndasse) ja hoovile. Mitmel korral on elanikud ja majahoidja kutsunud politsei. Katse vahetada ära välisuste lukud ja sulgeda vaheuksed 3. trepikojas ei ole andnud oodatud tulemusi.

Soovitused uuele juhatusele:

- 1) muuta prahiveo ja üdelektri eest tasumise korda;
- 2) mõelda majahoidja ja trepikodade koristaja ametite ühildamise võimalusele, mõelda läbi tema töögraafik, organiseerida kontrolli tema töö üle;
- 3) parandada hallide valgustatust seal, kus see on vajalik;
- 4) majaelanike turvalisuse suurendamise eesmärgil mõelda valvekaamerate paigutamise võimalusele trepikodade ja hoovi jälgimiseks üheskoos hoone 1. korrusel paiknevate äriruumide omanikega ja rentnikega, mis oleks toimivaks profülaktiliseks abinõuks ja turvalisuse tõstmiseks.

Juhatuse kommertstegevus

Võimalus tegeleda äritegevusega on meie ühistu põhikirjaga ette nähtud. Selle tulemusena on ühistul võimalik saada täiendavaid vahendeid majanduslike vajaduste katteks. 2010. aastal sai ühistu kommertstegevusest tulu kokku 318 478 krooni, sealhulgas:

Abiruumi rent	4073 kr
Panga intress	6948 kr
Viivised elanikelt	48 725 kr
Parkimiskoha kasutamine	218 100 kr
Mitteeluruumide rent	40 632 kr

Nendest rahadest oli sihtotstarbeliselt kulutatud väravate ja hoovi keskel paikneva kanalisatsioonikaevu remondile 14 813 krooni. Seega siis andis kommertstegevus ühistule kasumit 303 665 krooni. Eelpool me juba soovitasime suunata see summa 2010. aasta remondikulude katmisele.

Ühes sellega selgitas revisjonikomisjon dokumentide kontrollimise käigus välja tegevdirektori L.Ljulko poolt toimepandud Mittetulundusühingute seaduse rikkumise mitteeluruumi rendilepingute sõlmimisel Reval Kafe jaoks R.Treifeldt'iga, OÜ Esperan juhatuse liikmega (omanikuga).

Rendileping 62 m² suurusele keldriruumile, mida kasutatakse kommertseesmärkidel laona, oli sõlmitud 1. oktoobril 2009. aastal. Lepingu sõlmimise momendil oli Rene Treifeldt ühtlasi ka korteriühistu juhatuse liige. Vastavalt nimetatud lepingule moodustab rendihind vaid 3 krooni (0,02 euro) ühe m² eest, samal ajal kui majaelanikud maksavad abiruumide rendi eest 5 krooni m² eest, kusjuures nemad ei kasuta neid ruume kommertseesmärkidel.

Vastavalt Mittetulundusühingute seaduse § 26 lõikele 5 võib tehing ühingu juhatuse liikmega olla sõlmitud ainult üldkoosoleku otsuse kohaselt. Juhul, kui koosolek ei ole taoliseks tehinguks nõusolekut andnud, siis loetakse see de jure tühi.

Reval kafe rendihind maja 1. korrusel paikneva 32 m² suuruse ruumi eest moodustab 100 krooni ühe m² (6,39 euro) eest. Loeme vajalikuks informeerida koosolekut sellest, et pärast Eesti astumist eurosooni liikmeks, kõigub kommertseesmärkidel renditavate mitteeluruumide rendihind vanalinnas 13 kuni 25 euro (200 – 400 krooni) ühe m² eest. Lisaks sellele on Rene Treifeldt'iga sõlmitud lepingud vormistatud ebakorrektset nende täitmise tingimuste osas.

Seetõttu võib öelda, et tegevdirektor on ainuisikuliselt sõlminud ühistu jaoks äärmiselt kahjulikke lepinguid, rikkudes sealjuures EV seadusandlust, sealjuures ühistu liikmete huvisid ja ühistu reaalselt finantsseisundit arvesse võtmata. See annab tunnistust sellest, et juhatus ei kaitse korteriühistu liikmete huvisid, mis aga on seaduse mõttes korteriühistu peamiseks eesmärgiks. Komisjon on arvamisel, et lepingud OÜ'ga Esperan vajavad muutmist.

Komisjon kontrollis sõidukite parkimiseks maja hoovil sõlmitud lepinguid. Hoovil on 16 parkimiskohta, kõik nad olid terve aasta vältel hõivatud. Samas ei ole kõik parkimislingid korrektset vormistatud, eelkõige ei ole neile märgitud parkimiskoha numbri muutumisi või lepingu lõppemise kuupäeva, mis oluliselt raskendab parkimiskohtade kasutamise üle arvestuse pidamist ja kontrollimist.

On lahendamata probleeme restoraniga Dubliner: restoran kasutab osaliselt esimese trepikoja tagumist treppi nagu oma abiruumi toiduainete hoidmiseks, sealsamas seisab ka nende suur külmkapp. See teeb elanikele hoovi peale mineku raskemaks. Lisaks sellele põleb seal pidevalt elektrivalgustus, mille maksavad kinni majaelanikud. Ühistu juhatus ja tegevdirektor ei ole mingilgi viisil restorani Dubliner omanikfirmaga reguleerinud korteriühistu liikmete ühisomandi kasutamist kommertseesmärkidel.

Samuti laekus komisjonile kaebus 5. trepikoja elanikelt selle kohta, et toitlustusettevõtete personal koguneb gruppidega hoovi peale ning rikub oma käitumisega seal elanike rahu. Eriti häirib see elanikke suvisel ajal, kui korterite aknad on lahti. Kontrollimine näitas, et ühistul puuduvad eeskirjad hoovi kasutamise kohta.

Soovitused:

1. Koosolekul tuleks võtta vastu otsus keldriruumi rentimise kohta juhatus liikme Rene Treifeldt'iga sõlmitud tehingu kehtetuks tunnistamise kohta.
2. Koosolekul tuleks määrata OÜ'le Esperan (Reval kafe) uus renditasu (3 kuu möödumisel pärast koosoleku läbiviimise kuupäeva) mõlema ruumi eest, mis vastaks vanalinna äriruumide osas kehtivatele turuhindadele.
3. Juhatusel tuleb reguleerida selle tagumise trepi osa kommertseesmärkidel kasutamise küsimust, mis on kokkupuutes restorani Dubliner abiruumiga ning võtta vastu otsus vastavalt seadusandlusele, tuleohutuse ja sanitaareeskirjade nõuetele.
4. Juhatus peab korrastama hoovil parkimise kohta sõlmitud lepinguid, aga samuti töötama välja eeskirjad hoovi kasutamise kohta, võttes arvesse nii majaelanike kui ka hoone 1. korrusel paiknevate ettevõtete huvide tasakaalu.

Juhtimine

Korteriühistu 7-liikmeline juhatus oli valitud üldkoosoleku poolt 2009. aastal. Juhatuse esimeheks valiti Peter Metsar. Koos temaga tegeleb korteriühistu igapäevase tegevuse juhtimisega tegevdirektor L.Ljulko. Komisjon märgib, et taolist ametikohta ei ole korteriühistuseadusega ette nähtud, seda ei ole ka mujal Tallinna korteriühistutes.

Dokumentide kontrollimise käigus selgitas komisjon välja, et tegevdirektoriga, kes on samaaegselt valitud ka korteriühistu juhatuse liikmeks, on alates 1999. aastast sõlmitud tööleping, mitte aga teenistusleping, mis on vastuolus Töölepingu seadusega, kuna seda ei või sõlmida juriidilise isiku juhtorgani liikmetega (§ 5 lg. 1). Juhatuse liikmed ei kuulu kindlustamisele töötuse vastu; küsimusi talle puhkuse andmise, tema puhkuse pikkuse ja talle puhkusetasu väljamaksmise kohta peab otsustama ainult üldkoosolek. Vaatamata sellele ei ole neid küsimusi korteriühistu üldkoosolekule arutamiseks esitatud, järelikult olid kõik vastavad väljamaksed tegevdirektorile kogu 12-aastase perioodi jooksul tehtud alusetult. Ehkki tuleb siinjuures märkida, et 2010. aastal maksti L.Ljulkole välja puhkusetasu ainult 4 päevase puhkuse eest.

Kahju hindamine, mis on tekitatud tegevusperioodi jooksul korteriühistule tegevdirektoriga juriidiliselt ebakorrekse lepingu sõlmimisega eelmise, ei kuulunud meie revisjonikomisjoni ülesannete hulka.

Kooskõlas töölepinguga kinnitab ühistu juhatus tegevdirektori töögraafiku, kuid taolist graafikut dokumentide hulgas ei leidunud, mis raskendab ühistuliikmete võimalust pöörduda probleemide korral informatsiooni saamiseks juhatuse poole.

Juhatus ja juhatuse esimees ei ole mingilgi viisil kontrollinud tegevdirektori tööd, ehkki see on temaga sõlmitud töölepinguga ette nähtud.

Tuleb samuti märkida, et L.Ljulkoga sõlmitud töölepingu originaal puudub, meile oli esitatud selle koopia.

Ettepanekud:

- 1) Viia ühistu juhtimise struktuur kooskõlla üldtunnustatud struktuuriga, ühildades tegevdirektori ja juhatuse esimehe funktsioonid.
- 2) Sõlmida uuesti valitud esimehega teenistuslik leping kooskõlas EV seadusandlusega.

2010. aastal toimus 4 juhatuse koosolekut. Siiski võiks faktiliselt rääkida ainult kolme koosoleku toimumisest, kuna esimesel koosolekul oli 5-st päevakorra punktist 3 punkti arutamine lükatud edasi järgmisele koosolekule. Nendeks olid järgmised küsimused: Rahaline seisukord, Vabaduse väljaku hoovis parkimise korraldamine, üldkoosoleku ettevalmistamine. Samuti oli võetud vastu otsus saata katuse remondi projekt lõplikule väljatöötamisel, kuid seda projekti ei ole kuni käesoleva ajani lõplikult väljatöötatud (möödunud on üle aasta).

Juhatuse teine koosolek aprillis oli pühendatud esimesel koosolekul edasilükatud küsimuste lahendamisele.

Kolmandal koosolekul juunis arutati taas eelseisva üldkoosoleku päevakorda, ehkki üldkoosoleku päevakord on olnud üks ja seesama igal aastal. Ainsaks uueks küsimuseks sellel juhatuse koosolekul oli Vana Villemi Pubi parkimise kohta esitatud avalduse arutamine.

Juhatuse neljandal koosolekul oktoobris oli määratud kindlaks ühistu 16 liikme taotluse läbiviidava erakorralise üldkoosoleku toimumise kuupäev ja päevakord ning kiideti heaks ühistu uude põhikirja tehtavad parandused.

Sellele kõigele vaatamata erakorralist (erakordset) koosolekut läbi ei viidudki, rikkudes sellega vastuvõetud otsust ja ühistu 1/5 liikmete taotlust.

Toodud ülevaatest on näha, et mitte ühelgi juhatuse koosolekul ei arutatud selliseid olulisi ja probleemseid küsimusi ühistu majandustegevuses nagu:

- ühistu kolme liikme kirjalikud avaldused nende korterite avariiseisundi kohta katuse läbijooksu tõttu, ehkki need avaldused olid saadetud laiali kõikidele juhatuse liikmetele e-maili kaudu ning esitatud tegevdirektorile kirjalikult allkirja vastu. Ei arutatud katuse avariiremonti. Seetõttu olid tegevdirektori poolt ettevõetud abinõud hilinevad ja ebaefektiivsed;
- küsimused seoses maja ettevalmistamisega 2010/2011 aasta talveks, ehkki nende küsimuste arutamist erakorralisel üldkoosolekul oli nõudnud oma taotluses 1/5 korteriomanikest;
- konkursi läbiviimine tehnilise järeelvalve leidmiseks;
- konkursi läbiviimine katuse remondi jaoks ehitusfirma leidmiseks;
- ei arutatud küsimust maja vundamendi tugevdamise projektist loobumise kohta, ehkki see projekt oli võetud 2010. aasta tööde plaani üldkoosoleku otsusega.

Siit võib teha järelduse, et olulisi otsuseid ühistu majandustegevuse kohta ei võetud vastu kollegiaalselt, vaid tegevdirektori ja juhatuse esimehe poolt ainuisikuliselt, ilma neid otsuseid teiste juhatuse liikmetega arutamata.

Kontrolli käigus tuvastati ka seda, et ühistu juhatuse ei vasta ühistu liikmete kirjalikele avaldustele ja pöördumistele seaduses ettenähtud tähtaja jooksul, tagasiside ühistu liikmetele on viimastel aastatel praktiliselt puudunud.

Kooskõlas Korteriühistuseadusega peavad juhatuse otsused olema tehtu teatavaks kõikidele ühistu liikmetele, kui sellest hoolimata meie ühistus taoline praktika puudub.

Juhatus liikmetele ei ole põhikirjaga hüvitist ettenähtud. Siiski, võttes arvesse seda, et 2011. aastal ja sellele järgnevatel aastatel seisab juhatusel ees suur ja tõsine töö katuse ja fassaadi remondi organiseerimisel ning küttesüsteemi renoveerimisel, teeb komisjon ettepaneku arutada küsimust juhatuse liikmetele nende töö tulemuste järgi üheaegse hüvitise maksmise võimalikkusest, mille suuruse peaks määrama kindlaks järgmine üldkoosolek, lähtudes tööde mahust ja keerukusest, aga samuti võttes arvesse ühistu majanduslikku seisundit.

Korduv üldkoosolek toimus 2010. aastal 30. juunil. Tuleb märkida, et 30. juuni – see on viimane päev, mil aastaaruanne ühistu majandustegevuse kohta peaks olema mittetulundusühingute registrile esitatud.

Juba mitu aastat järjes viiakse üldkoosolekut meie ühistus läbi juuniku viimastel päevadel, kui inimesed on juba puhkusele läinud või sõidavad suvilatesse, mistõttu me ei suuda esimesel koosoleku kvoorumi kokku koguda ning jätame osa ühistu liikmetest ilma võimalusest võtta koosolekust osa ja osaleda otsuste vastuvõtmisel. Lisaks sellele elab ühistu pool aastat ilma majandustegevuse plaanita ning on vajalike otsuste puudumise tõttu jäetud ilma võimalusest teostada remonditöid suvekuudel. 2008. aasta võeti vastu otsus viia üldkoosolek läbi hiljemalt aprillis, sellest hoolimata ei täideta seda otsust kolmandat aastat järjest. Põhjus – tegevdirektori ja juhatuse esimehe ettevalmistamatus. Komisjon tuletab meelde, et vastavalt Mittetulundusühingute seadusele võidakse ühistu registrist kustutada või trahvida aastaaruande mitteesitamisel enne 30. juunit.

Eelmisel üldkoosolekul sai lisaks majandustegevuse aruande kinnitamisele võetud vastu veel kolm otsust:

- võtta Swedpangast krediiti katuse remondi jaoks
- teha internetis KÜ koduleht
- viia sügisel läbi erakorraline üldkoosolek, millel arutada ja võtta vastu ühistu uus

põhikiri.

Mitte ühtegi nendest otsustest täidetud ei ole.

Mis puudutab KÜ kodulehte internetis, siis kulus revisjonikomisjoni liikmel vähem kui 1 tund aega, et leida internetist juba valmiskujul olev spetsialiseeritud süsteem www.korteriuhistu.net, millega on võimalik tasuta liituda.

Kontrollimise käigus tuvastati, et meie ühistus ei ole valitud isikut, kes oleks üldkoosoleku poolt volitatud esindama ühistu huvisid kohtus, samuti tuleks valida isik, kes üldkoosoleku nimel allkirjastab teenistusliku lepingu uuesti valitud juhatuse esimehega. Komisjon teeb ettepaneku lülitada nende isikute valimine üldkoosoleku päevakorda.

Soovitused:

1. Koosolekul tuleb valida uus juhatus, mis koosneb 5 inimesest
2. Uuel juhatusel tuleb viia läbi oma koosolekuid vastavalt põhikirjale läbi mitte harvem kui 1 kord kvartalis ning otsustada kollegiaalselt ühistu majandustegevuse küsimusi
3. Viia ühistu iga-aastane üldkoosolek läbi hiljemalt aprillikuus nagu seda oli otsustatud 2008. aastal
4. Informatsioon juhatuse ja üldkoosoleku otsuste kohta tuleb teha teatavaks kõikidele ühistu liikmetele paigaldades väljavõtted protokollidest trepikodades olevatele infotahvlitele, aga samuti nende avaldamisega internetis loodud kodulehel
5. Täita juhatuse ja üldkoosoleku poolt vastuvõetud otsuseid, tegutsedes rangelt EV seadusandluse raamides
6. Valida isik, kes oleks üldkoosoleku poolt volitatud esindama ühistu huvisid kohtus, aga samuti isik, kes üldkoosoleku nimel allkirjastab teenistusliku lepingu uuesti valitud juhatuse esimehega.
7. Vastata ühistu liikmete kirjalikele avaldustele ja pöördumistele seadusega kehtestatud tähtaja jooksul.

Resümee

Korteriühistu Suur-Karja 18 juhatuse 2010. aasta majandustegevuse kontrollimise käigus avastas revisjonikomisjon rea EV seadusandluse rikkumisi sätetes, mis reguleerivad korteriühistu tegevust.

Juhatus ei ole täitnud üldkoosoleku otsuseid, mis on korteriühistu juhatuse puhul lubamatu.

Oma kohustuste mittekohase täitmisega või tegevusetusega on juhatus, selle esimees ja tegevdirektor tekitanud majavaldusele ja korteriomanditele märkimisväärset materiaalselt kahju. Juhatus eirab korteriühistu liikmete huvisid, tegutsedes kommertsstruktuuride huvides.

2011. aastal see tendents süvenes veelgi, kuna näiteks senini ei ole veel viidud läbi mitte ühtegi juhatuse koosolekut, ei ole kontrollitud tehnilist dokumentatsiooni seoses ümberplaneeringu tegemisega kaupluses Don & Dona, mis on juhatuse kohustuseks. Kandvate seinte kahjustamise tagajärjel suurenes pragu hoone fassaadis, tekkisid suured kahjustused 2. korruse korterites, mis nüüd vajavad remonti. Järjekordselt on majale ja korteritele tekitatud tõsist kahju.

Eelpool toodud faktid annavad revisjonikomisjonile aluse soovitada üldkoosolekul hinnata juhatuse tegevust aastal 2010 kui mitterahuldavat ja valida uus juhatus uues koosseisus.

Revisjonikomisjon soovib üldkoosolekul võtta vastu järgmised otsused:

1. Kinnitada raamatupidamise aastaaruanne kasumiga 198 579 krooni.
2. 2011. aastal (ja sellele järgnevatel aastatel) katta võlgnevus remondikulude osas summas 178 226 krooni (11 390 euro) tulust, mis on saadud 2010. aasta kommertstegevusest, aga samuti eelmiste perioodide akumulieeritud kasumi arvelt
3. Tegevuse planeerimisel 2011. aastaks ja sellele järgnevatel aastateks vähendada halduskulusid halduskulude kärpimise arvelt (tegevdirektori palk, sideteenuste ja muude teenuste kokkuhoiu arvelt), aga samuti otsida teisi säästmise allikaid.
4. Taotleda Kredexi kaudu soodustingimustel krediiti maja katuse ja küttesüsteemi remondi jaoks.
5. Alustada katuse kapitaalremonti juba 2011. aastal (kogu vajaliku dokumentatsiooni ettevalmistamine, kõikide konkursside läbiviimine) selleks, et 2012. aasta kevadel asuda remonditööd teostama.
6. Määrata OÜ'le Esperan (Reval kafe) renditasu, mis vastab äripindade renditasu turuhindadele vanalinnas.
7. Viia ühistu juhtimise struktuur vastavusse üldtunnustatud struktuuriga, ühildades tegevdirektori ja juhatuse esimehe funktsioonid
8. Valida isik, kes oleks üldkoosoleku poolt volitatud esindama ühistu huvisid kohtus, aga samuti isik, kes üldkoosoleku nimel allkirjastab teenistusliku lepingu uuesti valitud juhatuse esimehega.

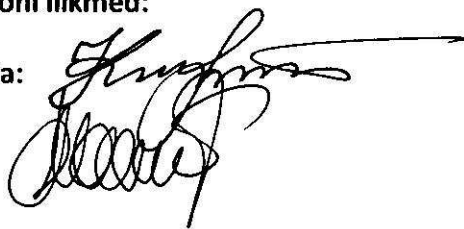
Uuesti valitud juhatusel võtta oma tegevuses arvesse käesolevas aruandes toodud soovitusel korteriühistu hüvangu nimel oma töö parandamiseks.

Revisjonikomisjoni liikmed:

Veera Kolpakova:

Daniil Nevsky:

Irina Badasjan:



Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Suur-Karja 18 (registrikood: 80060803) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LJUDMILA BARIŠEVSKI	Juhatuse liige	04.01.2012
PEETER UNT	Juhatuse liige	23.01.2012
INDREK NÄKK	Juhatuse liige	02.04.2012
SVETLANA SMIRNOVA	Juhatuse liige	03.04.2012
JÜRI TERAS	Juhatuse liige	03.04.2012

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55654066
E-posti aadress	suurkarja18@gmail.com