

## Maja Uudised

Nr. 5. 05. juulil 2017.a.

### Täna uudistes:

#### 1. Üldkoosolekute kokkuvõte

#### 2. Koristamisest ja puhtusest majas.

#### 1. Üldkoosolekute kokkuvõte

Juhatusel on tehtud mõnede inimeste poolt emotsionaalseid etteheiteid, koosoleku materjalide kohta.

#### **TEABE AVALDAMINE – vastavalt seadusele:**

1. KÜ juhatus peab tagama, et igal liikmel oleks võimalus tutvuda üldkoosoleku materjalidega – majandustegevuse aastakava projektiga ja eelmise aasta aruandega ning bilansiga. Seaduse mõtteks ei ole see, et igale KÜ liikmele tuleks dokumendid isiklikult paber kandjal kätte toimetada (Tln Ringkonnakohtu seisukoht kohtuasjas nr 2-11-13353).

2. Üldkoosoleku teates tuleb märkida koht, kus on võimalik tutvuda põhikirja või majanduskava eelnõuga või majandusaasta aruandega, ning nende dokumentidega tutvumise kord (KrtS § 20 lg 3)

3. Kui korteriomaniik on teatanud korteriühistule oma elektronposti aadressi, tuleb korteriomaniike üldkoosoleku teade ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumendid saata sellel aadressil (KrtS § 20 lg 4).

**30. mai üldkoosolek** oli emotsionaalne ja tuline. Päevakorras olnud kuuest punktist suudeti läbi arutada pooled. Suuri vaidlusi tekitas 2017 aasta majanduskava – investeringute plaan. Investeringud läätati läbi punktide kaupa, fikseerides poolt ja vastu hääletanud korterid.

**Rõdude renoveerimine:** Poolt - 23 osalejat, vastu - 15 osalejat, erapooletuid - 1 osaleja.

Vaatamata juhatusel tehtud selgitustööle, et rõdupiirete olukord on (ekspertiisiakti põhjal) ohtlik ning on olemas reaalne oht inimestele, ignoreerisid osa korteriomaniike oma seaduslikku kohustust ja vastutust, ning hääletasid renoveerimise vastu. Juhatus kaardistas ohtu eiranud korteriomaniikud.

**Küttesüsteemi renoveerimine:** Poolt - 32 osalejat, vastu – 11 osalejat, erapooletuid - 1 osaleja.

**Videovalve:** Poolt - 29 osalejat, vastu - 12 osalejat, erapooletuid - 3 osalejat.

**Juhatusel ruumi remont:** Poolt - 23 osalejat, vastu - 9 osalejat, erapooletuid - 1 osaleja.

**Magnetluku paigaldus võreustele:** Poolt - 37 osalejat, vastu - 1 osaleja, erapooletuid - 3 osalejat.

**Esimeste korruste remont:** Poolt – 44 osalejat, vastu või erapooletuid ei olnud.

**Parkimiskohtade märgistamine:** Poolt - 43 osalejat, erapooletuid - 1 osaleja.

**Reservfond moodustamine (1000 €):** Poolt - 44 osalejat, vastu või erapooletuid ei olnud.

#### **Täiendavad ettepanekud:**

Üldkoosolekul tehti ettepanek paigaldada trepikodadesse kaldteed inva – ja lastekäruudega liikumiseks. Sama palve esitas paar päeva tagasi üks abivajaja, kellel on raske liikuda trepist liftikabiinini. Toetan seda mõtet ja teen üldkoosolekule kaldteed investeringute plaani sisse võtta.

**Eelarve hääletustulemus:** Poolt - 24; vastu - 23; erapooletuid – 1. Häälid oli kokku 48, koosolekul osalejaid aga 44. Selline olukord tekkis sellest, et osa osavõtjaid hääletas mitme käega, teiste isikute eest, omamata selleks lihtkirjalikku volitust, nagu nõuab seadus. Seega jäi üldkoosolekul 2017.a. eelarve – investeringute plaan vastu võtmata. Juhatus arutas tekkinud olukorda 06. juuni nõupidamisel ja otsustas kokku kutsuda uus üldkoosolek 2017.a. eelarve kinnitamiseks.

#### **27. juuni üldkoosolek:**

Üldkoosolek jäi kvoorumi puudumise tõttu ära, kohal oli 47 osalejat. Uus – korduskoosolek toimub 06. juulil algusega kell 18.30 samas kohas.

#### **Mis saab rõdupiiretest?**

- Rõdupiirded kuuluvad korteriühistu ühisomandisse, mitte korteriomaniikele. Korteriomanikel on õigus kasutada rõdu. Korteriomanikel on aga ka kohustus ja vastutus hoolitseda ühisomandisse kuuluvate osade remondi eest. Seega kannavad kõik omanikud seaduse ees vastutust oma tegevuse või tegevusetuse eest.
- Rõdupiirete ekspertiis teostati valikmeetodil 10 % ulatuses. See tähendab seda, et maja teised rõdupiirded on samas seisukorras ja vajavad remonti.

#### **Tehnilise Järelevalve Ameti vastus KÜ juhatusel järelepärimisele**

**Pöörduisite Tehnilise Järelevalve Ameti (edaspidi TJA) poole selgitustootlusega ohtlike rõdupiirete osas.**

**Selgitame:**

# KÜ Õismäe 150

K O R T E R I Ü H I S T U

Tehnilise Järelevalve Amet on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus, kes ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 130 lõike 3 alusel teostab riiklikku järelevalvet ehitusseadustikus ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimise üle ning tulenevalt EhS § 130 lõike 3 punktist 2 kontrollib eelkõige ehitise kasutusjärgset ohutust.

Ehitusseadusik § 19. Omaniku kohustused lg 1 omanik peab tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele sealhulgas ehitise korrashoiu ja kasutamise ohutuse.

Korteriomandi seaduse § 1 lg 2 mõistes on kaasomandi esemeks käesoleva seaduse tähenduses maatükk ning ehitise osad ja seadmed mis ei ole korteriomandi eseme reaalosa. Korteriomandi eseme reaalosa ei ole ehitise ja selle osad ega ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalikud seadmed, ka siis, kui need asuvad korteriomandi eseme reaalosa piires. § 15 kohaselt lg 1 kohaselt kaasomandi eset valitsevad korteriomanikud ühiselt, kui seaduse või korteriomanike kokkuleppega ei ole ette nähtud teisiti.

Kokkuvõtvalt: KÜ on korteriomanike esindaja. Korteriomanikud vastutavad kaasomandis olevate esemete korrasoleku eest ühiselt.

Palun esitada TJA le Maksim Zelenski tehniline ekspertiis. Kui KÜ (ekspertiisi hinnangul) arvates on tegemist rõdupiiretega, mis viitab varingu ohule, siis tuleb koheselt piirata ohuala korrektse märgistusega. Soovitavalt ajutiste ehitusaedadega, paigaldades nendele ohutussildid.

Lisan Teile manusesse väikese kokkuvõtte, mille avaldame peatselt ka TJA kodulehel. Täiendavatele küsimustele nagu kasutusjärgse ohutuse menetluse läbiviimine, vastan meeeldi telefoni teel!

Lugupidamisega

Ehitusosakonna peaspetsialist

+372 667 2154

Tehnilise Järelevalve Amet

Sõle tn 23a, 10614 Tallinn

## 2. Koristamisest ja puhtusest majas:

Viimasel ajal on majaelanikud nurisenud räpaste trepikodade pärast. Esineb päevi, kus koristajat ei ole tööl, prügi on trepikodades päevade viisi koristamata jne. Olen seda kõike ka ise majas liikudes näinud. Sahtliavade juures on maas kassiliiv, mis haiseb. Suitsukonid vedelevad trepiastmetel, korteris üleliigsena tunduv kola tõstetakse trepikodadesse ukse taha. See ei ole ainult koristamise küsimus, vaid inimeste hoolimatu käitumine. Mitte et ma õigusta kellegi halba tööd, aga kõik peavad säilitama puhtust. Ja trepikojad ongi nii räpased ja mustad, et ka peale koristamist tunduvad need mustadena.

Mis puutub koristaja töösse, siis nii mina kui ka juhatuse liikmed oleme koristajaga rääkinud. Lubab ennast parandada. Aga mitte midagi ei muutu. Probleemid prügiveol, sest konteinerid on välja lükkamata või välja unustatud ..... Koristamata trepikojad. Tõsiseid jutuajamisi on olnud mitmeid ja vahel tundub, et ta saab olukorrast aru. Aeg on näidanud, et ei saa.

Juhatus otsib koristajat, kes maja puhtana ja korras hoiab. Kui kellelgi on välja pakkuda soovijat, kes on huvitatud koristaja tööst, teatada telefonile 55 03 497, või kirjutada aadressile [oismaetee150@gmail.com](mailto:oismaetee150@gmail.com).

Hea korteriomaniik: Palun tule homme üldkoosolekule. Viimane aeg on tõsiselt mõelda oma maja tulevikule ja hakata remonti tegema. Tule ja hääleta järgides kainet mõistust. Ära kuula neid inimesi, kes käivad mööda maja ja räägivad, et kõik on korras ja midagi ei juhtu. Kellel puudub võimalus isiklikult koosolekul osaleda, küsige juhatuse liikmete käest volikiri.

Arvo Allev

KÜ juhatuse esimees 55 03 497