

## Tallinn, E. Vilde tee 52 korteriomanike üldkoosoleku protokoll

15.11.2022 kell 19.00–21.00 Tallinnas, E. Vilde tee 69 Mustamäe Huvikeskuse aulas.

Osales 58 liiget, neist 16 volitusega.

Koosoleku juhatajaks valiti Erki Möller, protokollijaks Marje Jõeste, häältelugejaiks Mart Abro ja Janek Holm. Vastu ja erapooletuid ei olnud.

### Päevakava

1. Renoveerimine
2. Gaasiküte vs Utilitas
3. 2023 majandamise aastakava
4. Parkimisala kaasajastamine
5. Jooksvad küsimused

Erki Möller paneb päevakava kinnitamisele.

#### 1. Renoveerimine

Erki Möller: Meie maja valmis suurte raskustega 1972. aasta sügisel ja esimesed elanikud kolisid kohe ka sisse. Palun neil, kes 1972. aastast siin elavad, püsti tõusta, et neid aplausiga tänada. Meie asi on seda lippu edasi kanda. Oleks tahtnud 50. juubelit pidulikumalt tähistada, kuid olukord on selline.

19. aprilli üldkoosolekul panime renoveerimisele pidurit, sest summa, millega algselt arvestasime (4 miljonit) ja millele oli üldkoosoleku enamuse heakskiit, oli pooleteise aastaga kasvanud 6 miljonini. KredExi pakutud 30% toetus aga jäänud tänu miljonilisele ülempiirile vaid 16,6%. Tookord otsustasime ära oodata uue renoveerimismääruse, mis lähikuudel pidi avaldatama. Kauaoodatud dokument on nüüdseks saadetud allkirjastamisringile.

KredExi tehniline konsultant Anvar Kima:

Uue määruse eelnõu on tõesti valmimisel, homseni saab sellele teha muudatusettepanekuid. Maksimaalset toetussumma piirangut selles enam pole. See on meie jaoks tähtis muudatus. Toetuse protsent 30 jäeti endiseks, tingimused on samad mis varem. Järgmiseks aastaks on eraldatud 80 miljonit. Millal määrus allkirjad saab ja KredEx toetusvooru avab, ei tea. Nüüd saame ja peame renoveerimisprotsessiga edasi minema. Tuleb teha uus voor, uued taotlused. Laenuvõtmiseks on vajalik ka uus üldkoosoleku otsus. Enne määruse lõplikku valmimist seda ei teeks.

Möller: Kogu projekt on 6 miljonit, KredExilt saame 1,8 miljonit, endal on 500 000, u 3,7 miljonit peame võtma laenu. Kevadel oli laenu maksimaalseks pikkuseks 20 aastat, nüüd 25--30. Laenu igakuine tagasimakse jääb orienteeruvalt 2–2,5 eurot/ruutmeeter.

Maarika Jaagusoo, Kadri Mardna, Merike Veskus: Kas projekti saab muuta? Kas projekt läbi analüüsitud? Kas projekti on muudetud? Näiteks aknaid pole tegelikult vaja tõsta väljapoole, torude panek jpm. Juhatus lubas muuta, et renoveerimine odavam tuleks.

Kima: Ei ole mõtet projekteerida eilse päeva lahendusi.

Möller: Peale uut hanget vaatame kõik summad kriitiliselt üle. Muudatusi saame teha selles osas, mis ei ole otseselt seotud kokkuhoiuga.

Kima: Mõned nõuded on muutunud rangemaks, nt ventilatsiooninõuded. Neid peame arvestama. Võib ära jätta näiteks koridoride remondi, uued liftid jms.

Möller: Koridoride remonti loomulikult ära ei jäta, aga seda on võimalik teha renoveerimisest eraldi.

Veskus: Kas eelprojekt peab Mustamäe või linnavalitsusest läbi minema?

Kima: Tallinna linnalt saime ehitusloa, selle projektiga on tehtud ehitushange. Nüüd saab 2 aastat läbi ja tuleb taotleda uus ehitusluba; projekt peab uuesti linnast läbi minema, mõni asi võib muutuda, 85--90% jääb tõenäoliselt samaks.

Jaagusoo, Mardna, Veskus: Kui palju meiesuguseid maju renoveeritud?

Kima: Tehtud on palju, kokkuhoid tuleb oluline. Kütte kukub, sest seda kulub vähem. Kütte hinda me praegu ette ei tea.

Revisjonikomisjon Raivo Pavlov: Remonti on arutatud ja sellega tegeldud juba 15 aastat, esimene pakkumine oli 1 miljon, ehitus 2 miljonit. Täna on 6 miljonit. Selle 15 aasta viivitamise hinnalipik on praegu 4 miljonit.

Küsimus: Saime pakkumise 6 miljonit, miks me ei tee uusi pakkumisi?

Angela Nihvelt: Miks tegutseme kohe ühe pakkumise järgi? Imselt tuleks oodata, kevadel lähevad hinnad odavamaks. Võtame pakkumisi mitmelt firmalt. Ükski inimene ei jõua enam maksta.

Pavlov: Teeme pidevalt hankeid? Suurt maja tegevaid firmasid on ühe käe näppudel lugeda.

Kima: Pakkumise saame võtta ainult riigihanke keskkonnast.

Arvamus: Kui tahame siin veel 10 aastat elada, siis peame hakkama kiiresti renoveerima.

Arvamus: Ärme võta laenu, teeme ükshaaval, aknad, ukсед jne.

Nihvelt: Renoveerime maja, tulevad uued aknad, aga siseremont jääb korteri kanda, kes paneb uued tapeedid. Kuidas üksik vanainimene seda suudab?

Kima: Aknapaled on selle projekti mahus.

Möller: Otsust mitte renoveerida ei ole.

Kima: Selle projektiga läheme edasi. Juhatusel olid tabelid, palju praegu maksame ja palju tulevikus hakkame maksma.

Möller: Enne laenuvõtmise otsustamist tutvustame veelkord projekti kõigile soovijatele. Arutame seda trepikodade kaupa, nagu varem tegime.

Küsimus: Korteri pind muutub. Kas kalkulatsioon tehakse uute või vanade järgi, kommunaalkulud kasvavad.

Kima: Kütte pind muutub.

Möller: Pärast renoveerimist on plaanis muuta reaalosade pindasid, vastavalt tegelikkusele.

Nihvelt: Suved muutunud kuumaks, pärast renoveerimist tekib sundventilatsioon, väljast tuleb kuum õhk tuppa ja toas võimatu elada.

Möller: Täiendame projekti selles osas. Kuumal ajal jahutame sissepuhutavat õhku konditsioneeriga paari kraadi võrra. Energiat saame selleks päikesepaneelidest. Oleme kokku leppinud renoveerimisega edasi minna.

## 2. Gaasiküte vs Utilitas

Möller: Maja valmis 1972 sügisel. Algul tuli soe vesi katlamajast ja läbis kõik majad. 1990ndatel tehti igasse majja katlamaja, mis võimaldas ise kütet reguleerida. Aastast 1996 on meil oma soojasõlm, 1998 mindi üle oma gaasiküttele, siis seda veel lubati, meil 2 gaasikatelt. 1998--20 oli meie soojuse hind linna küttest odavam, veerandi kuni poole võrra. 2021 hakkas gaasi hind kerkima. 2022 augustis tuli üllatus, meie soe oli rohkem kui poole kallim, septembris juba 3 korda, makstes 350 eurot megavatt/tund. Sellest kuust kevadeni on hind riiklikult kompenseeritud. Oktoobris megavatt/tund 138 eurot, Utilitasel 100 eurot. Gaasi hind praegu alanemistendentsiga, vahe Utilitasega pole suur. Kevadeni elame üle.

Gaasiküttelt üleminekuks tuleb teha soojasõlmes ümberkorraldustöid, selleks kulub u 24 000 eurot. Üleminek Utilitase kliendiks võtab aega u 1,5--2 kuud. Kui üle läheme, siis tagasiteed enam pole, see on sisse kirjutatud kaugkütte seadusesse, linnavolikogu määrusse jm. Mõistlik oodata vähemalt märtsini ja panna teema üldkoosoleku päevakorda.

Arvamus: Kahetoalise korteri omanik võrdleb oma küttearvet oma tuttava korteri Utilitase küttearvega, mis on tunduvalt väiksem, ja leiab, et meie arveid ei suuda kahe lapsega pere maksta.

Arvamus: Praegu pole vaja muuta.

Küsimus: Mis olukorras on gaasikatlad?

Möller: Üle-eelmisel suvel parandasime, praegu heas korras, tulevikus tuleb kaasaegsemate vastu vahetada, selleks raha kogumegi. Planeerime katlafondi koguda 100 000, mille kogumine

peaks lõppema 2024. aastal. Kui otsustame tulevikus üle minna Utilitase kliendiks, arvestame kogutud raha remondifondi.

Möller teeb ettepaneku: **Lükata gaasiküttelt ülemineku küsimuse arutelu edasi kevadisele üldkoosolekule. Poolt on 56, vastu 2.**

### 3. 2023 majandamise aastakava

Möller: 2022. aastal planeeritud tööd kajastuvad ka 2023 majandusplaanis. Jätsime teadlikult tegemata, sest hoidsime renoveerimise ootuses raha kokku.

Küsimus: Kuhu on kadunud raha kateldefondist?

Korp, Möller: Ei ole kadunud, tegime korstnaremonti.

**Majandamise aastakava vastuvõtmise poolt on 51, vastu 4 ja erapooletuid 3.**

### 4. Parkimisala kaasajastamine

Möller: Selles küsimuses juhatuse ja revisjonikomisjon pole päris ühel nõul. Pole pakiline, enne ei tee, kui maja on renoveeritud. Teema puudutab nii parkimiskohtade arvu võimalikku suurendamist kui elektriautodele laadimisvõimaluse loomist. Parkimiskohti meil 108. Neist 13, maja ees, on mitteametlikud. Peamiselt majaga paralleelselt teises reas parkijad ja uksealused kohad. Päästeamet on käinud sel aastal mitu korda majas inimesi välja aitamas ja juhtinud sellele tähelepanu. Lahendusi on mitu. Kõige lihtsam on ära keelata. Veel tasub kaaluda kõikide sõidukite risti parkimist majaga, mis tähendab mururibade vähemalt osalist likvideerimist. Luba tasub küsida ka parkimiskohtade tekitamiseks pargialale, olemasolevate betoonseinte lähedusse. See vajab planeeringut. Eraldi teema on elektriautod. Praegu on meil üks koht, majaelanik oma raha eest pani ja ise maksab selle eest. Elektriautosid tuleb kindlasti juurde. Kas teha uusi kohti? Kuhu? Kes maksab? Kust elektrivõimsust hankida? Juhatuse ettepanek on enne parkla kordategemist vähemalt torud (kaablid) ära panna. See on küsimuste pundar, kas sellega tegelda praegu?

Korp: Aprillis anti riigimäärus, uutel majadel peavad olema laadimiskohad. Ka Alexela tegeleb sellega, võiksime kursis olla.

Jaano Ester: Juhatusele anda volitused läbirääkimistega tegelda. Praegu elektrisoovijaid kolm, arv suureneb, lahendamine võtab aega aastaid, elektrivõimsus, linnamaa jms probleemid.

Veskus: Ei taha maksta laiendamise eest, ei taha, et enamuse minu rahakoti eest otsustaks. Prügikastid viidi maja otsa. Möödunud talvel aitas prügikastide juures libedal kaldteel kukkunud vanaprouat. Puhas jää, hoolimatus. Palub biojäänuseid mitte visata prügikasti plastikkottides.

Möller: Vahetasime kevadel väliskoristajat, paar päeva tagasi kohtus väliskoristajatega, me ei ole rahul nende tööga.

Revisjonikomisjon: Parkimisalaga tegelda võib, aga täiendavaid kulusid teha ei tohi. Juhatusel tegelda maja renoveerimisega. Praegu ei anna elektriautode peale välja mitte ühtki senti!

Möller: Juhatuse peaks süsteemist aru saama, vaja eskiisprojekti, et keegi ehitaks süsteemi välja.

Möller paneb hääletusele: **Anda juhatusele volitus, et parkimisala kaasajastamisega tegelda. Poolt 29, vastu 5, erapooletuid 10.**

Mardna: Kui suureks lähevad augud, kui paraadna ukse ees auke praegu ei asfalteerita? Oli esitanud sama küsimuse eelmisel koosolekul, kuid protokollija on jätnud selle küsimuse protokollis kajastamata.

Möller ei oska sellele vastata. Maja ümbrus asfalteeritakse siis, kui maja on renoveeritud.

### 5. Jooksvad küsimused

Möller: Oleme sel aastal alandanud küttegaafikut. Alates 1.10.2022 oleme muutnud küttegaafikut. Enamusel toas 20--21 kraadi, üksikutel 18--19 kraadi. Üldtunnustatud tava järgi loetakse kõige mugavamaks 21--22 kraadi, seadusest lähtuvalt ei tohiks see olla alla 18 kraadi. Millist temperatuuri lugeda normaalseks ja millise järgi kütta? Umbes 10 aastat tagasi otsustasime, et kütame nii, et kõikidel oleks soe, kes soovib jahedamat, keerab toas soojust ise maha. Tegemist oli teadliku ülekütmisega. Praeguses olukorras niimoodi edasi ei saa minna.

Veskus, Nihvelt: Paigaldada radiaatoritele küttekulu mõõtjad, mis näitaksid kulutatud soojushulga ja on nõus selle eest ükskõik kui palju maksma, eriti aktiivne on Nihvelt. Igatüüsi otsustab, palju maksab.

Korp: Meil on suur kortermaja, mitte individuaal. Soojuskulu arvestamine ei ole nii lihtne. Mõõdikud ei mõõda soojust, vaid suhtelisi ühikuid, näidud võetakse kokku ja võetakse protsent maja küttest, 15--20 protsenti on mõõdikute alusel, 80--85 protsenti pinna alusel. Nii on Tehnikaülikooli teadlaste poolt ette antud. Te ei saa oma korteris soojust nii palju juurde keerata, kui soovite. Kui endal maha keerate, siis hakkavad teie kõrvalkorterid rohkem kütma. All, üleval ja kõrval kütavad rohkem ja maksavad rohkem.

Nihvelt: Tuleb anda 4-toalises elavale üksikpensionärile võimalus oma tubades sooja maha keerata, et ta ei peaks 4 toa eest maksma. Tal raha vähe, miks peaks maksma. Nihvelt pole nõus oma korteris külmetama, 21 kraadi on vähe, nõuab enam.

Korp: Selleks renoveerimine ongi, et maja soojapidavaks teha ja vähem maksta.

Revisjonikomisjon: Renoveerimine on liiga kallis, selleks raha pole, kuid nüüd tahavad needsamad inimesed toasoojust tõsta ja on nõus ükskõik kui palju selle eest maksma!

Enamus kohalolijatest pooldavad kokkuhoiurežiimil jätkamist ja peavad 20–21 temperatuuri piisavaks.

Möller: Alla 19 kraadi on 5--6 korteris. Korrigeerime vähesel määral küttegraafikut, aga kindlasti mitte eelmiste aastate tasemele.

Möller: Viimasel ajal on mõnede korteriomanike puhul seoses remondiga päevakorda tõusnud kaasomandist arusaamine. Kaasomand on kogu majakarp ja ühised kommunikatsioonid. Kõik seinad, laed, kommunikatsioonid, torustik, küttesüsteem jm kuulub kõigile. Nende muutmiseks on vajalik kõikide omanike nõusolek. Eriti kriitiliselt tuleb suhtuda küttesüsteemi muutmisega, mida on lubamatu isetegevusega kerge tasakaalust välja viia. **Küttesüsteemi ise puutada ei tohi!** Kui kellelgi tekib remondi käigus vajadus või soov midagi muuta, palun kontakteeruge juhatusega. Koos leiame õige lahenduse.

Möller: Suitsetada trepikojas ja rõdul ei tohi, oma toas ei saa keegi keelata. **Suitsetage välisuksest kaugemal!**

Koosoleku juhataja

Protokollija

Erki Möller

Marje Jõeste

Koosoleku lisad:

1. Koosoleku kutse (1 lk)
2. Registreerimislehed (13 tk)
3. Volitused (16 tk)
4. 2023 majandamise aastakava (1 lk)